

# Audit législatif sur le régime du droit de propriété de la République Gabonaise, particulièrement à l'égard de domaine forestier et de la propriété foncière.

Réalisé par Martial DJINANG  
Juriste Environnementaliste  
Libreville, Gabon



Cette publication a été financée avec le soutien du Gouvernement du Royaume-Uni. Le contenu de cette publication est de la seule responsabilité de ses auteurs et ne reflète pas nécessairement le point de vue du Gouvernement du Royaume-Uni.

## Table des matières

1	Introduction .....	3
1.1	Les biens.....	3
1.1.1	Description des biens meubles et des biens immeubles.....	3
1.1.2	Critères de distinction entre biens meubles et biens immeubles.....	4
1.1.3	Intérêt de la distinction entre biens meubles et biens immeubles .....	4
1.2	Le droit de propriété .....	5
1.2.1	La Définition .....	5
1.2.2	Les Démembrements .....	5
1.2.3	Les Caractères.....	6
1.2.4	Les modes d'acquisition .....	6
1.2.5	Les restrictions .....	7
2	Le traitement actuel de la propriété foncière et forestière en Droit Positif Gabonais et les manquements observés.....	9
2.1	Les fondements légaux, la définition et l'étendue de la propriété.....	10
2.2	Les modes d'accès à la propriété foncière.....	11
2.2.1	La cession de la propriété foncière pour les terres non appropriées et son opposabilité aux tiers .....	12
2.2.2	L'usage de la prescription acquisitive et la position du législateur gabonais .....	15
2.3	L'exercice des prérogatives de puissance publique par l'administration: l'expropriation pour cause d'utilité publique et pour insuffisance ou absence de mise en valeur .....	16
3	Les recommandations en vue d'améliorer le régime de droit de propriété en général et la prise en compte des droits des communautés en particulier .....	19
3.1	Explorer les possibilités offertes par le Droit International et le Code Civil Napoléon de 1804	19
3.1.1	Possibilités offertes par le Droit International.....	19
2.1.1	Possibilité offerte par le Code Civil Napoléon de 1804 .....	21
3.2	Susciter des actions et réformes sur le plan national qui tiennent compte des intérêts de tous	24
3.2.1	La réalisation participative d'un plan d'affectation des terres et d'un zonage forestier ....	24
4	Textes et Documents de Référence .....	27

## 1 Introduction

La présente étude mettant en exergue la question de la propriété qui est étroitement liée à la notion juridique des biens, il convient de prime abord d'apporter quelques clarifications sur ces notions telles que conçues et abordées par le Code civil napoléon de 1804 qui en matière de propriété est l'un des textes de référence en Droit Positif Gabonais.

### 1.1 Les biens<sup>1</sup>

**Les biens** sont des choses susceptibles d'appropriation privée. L'analyse se fait en fonction du rapport qu'il peut y avoir entre les choses et les personnes juridiques, c'est-à-dire le pouvoir qu'a une personne sur une chose.

Toutes les choses ne sont cependant pas des biens au sens juridique du terme car certaines choses ne peuvent être appropriées. Inversement, tous les biens ne sont pas des choses au sens courant du terme.

Il faut distinguer :

- les biens corporels, qui ont une existence physique et sont susceptibles d'expropriation (voitures, chiens...);
- les biens incorporels, qui n'ont pas d'existence physique et sont des droits (un droit de créance, un brevet d'invention, un fonds de commerce...). Ils confèrent à leurs titulaires un monopole d'exploitation.

L'article 516 du code civil dispose que **tous les biens sont meubles ou immeubles**. Cet article fait une distinction essentielle entre les biens meubles et les biens immeubles.

#### 1.1.1 Description des biens meubles et des biens immeubles

Les biens immeubles:

Dans le code civil, l'article 517 dispose que les biens sont immeubles ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

- les immeubles par nature correspondent au sol, au sous-sol et à tout ce qui s'y rattache (maison, arbre...);
- les immeubles par destination, qui sont des meubles que leur propriétaire a affecté au fonds pour des raisons économiques (ex : les vaches dans une ferme laitière, les machines dans une usine, ...) ou qu'il a attaché à perpétuelle demeure (ex : un barbecue scellé sur la terrasse du jardin, un miroir scellé dans un mur, une cheminée encastrée, ....);

---

<sup>1</sup> <http://www.coursdroit.com/cours-droit-civil-biens.html>

- les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, qui sont des droits incorporels qui s'exercent sur des immeubles (ex : une hypothèque).

Les biens meubles :

Les meubles sont définis par l'article 527 du code civil en ces termes : "Les biens meubles par nature ou par détermination de la loi".

Tous les biens qui ne sont pas immeubles sont considérés comme des meubles. Le code civil distingue :

- les meubles par nature, qui sont des biens corporels susceptibles de se déplacer ou d'être déplacés (ex : un billet de banque, une voiture, un chien, ...).
- les meubles par détermination de la loi, qui sont des meubles incorporels constitués de droits portant sur des biens meubles (ex : le gage, les créances, le fonds de commerce, ...).

### 1.1.2 Critères de distinction entre biens meubles et biens immeubles

Le premier critère de distinction concerne la mobilité ou la fixité. Le deuxième critère est d'ordre économique et apparaît en fonction de la valeur des biens. Le critère de valeur est important, car les biens immeubles ont une valeur supérieure à celle des biens meubles.

### 1.1.3 Intérêt de la distinction entre biens meubles et biens immeubles

Le régime juridique des deux catégories est très différent. Sur le plan civil, les intérêts de la distinction porte sur les points suivants :

- la preuve de la propriété d'un bien immeuble nécessite la production d'un écrit (titre de propriété) alors que pour un bien meuble, la possession de bonne foi vaut titre.
- le transfert de propriété des immeubles nécessite la rédaction d'un acte notarié, et l'inscription dans un registre public. Par contre, à quelques exceptions près (fonds de commerce, ...), le transfert de propriété d'un meuble ne demande aucune formalité particulière.
- le tribunal territorialement compétent pour les litiges concernant un immeuble est celui du lieu où l'immeuble est situé. Par contre, pour un meuble, c'est le tribunal du domicile du défendeur.
- en matière de garantie de paiement des créances, les immeubles peuvent faire l'objet d'une hypothèque alors que les meubles feront l'objet d'un gage.
- en matière fiscale, les droits de mutation (taxes) perçus sur les cessions d'immeubles sont plus élevés que ceux dus sur des cessions de meubles.

## 1.2 Le droit de propriété<sup>2</sup>

### 1.2.1 La Définition

**L'article 544 du Code civil de 1804** dispose que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou par les règlements.

### 1.2.2 Les Démembrements

Sur la base de **l'article 544 du code civil**, le droit de propriété connaît trois démembrements principaux qui sont :

**L'usus** : le propriétaire il a le droit de détenir et d'utiliser une chose sans en percevoir les fruits. L'usage est ici totalement libre.

**Le fructus** : le propriétaire a le droit de percevoir les fruits de la chose qui lui appartient. Le droit de propriété est avant tout une liberté : on est libre de faire ce qu'on veut de ses revenus. Le propriétaire ne rend de compte à personne.

**L'abusus** est le droit de disposer d'une chose. Il s'agit de toute tâche portant atteinte au capital du bien.

Les deux premières subdivisions, lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de la troisième, constituent « **l'usufruit** »<sup>3</sup>, droit réel qui confère à son titulaire le droit d'utiliser et de percevoir les revenus et les biens qui appartiennent à une autre personne. Ce droit est précaire car il prend fin à la mort de l'usufruitier.

L'abusus non accompagné d'usus et de fructus est aussi appelé « **nue-propriété** »<sup>4</sup>. En ce qui concerne les servitudes il s'agit de contraintes qui pèsent sur un bien immeuble, appelé « fonds servant » au profit d'un autre bien immeuble, appelé « fonds dominant ». (ex : le propriétaire d'un terrain – fonds servant – peut être contraint de laisser passer son voisin sur son terrain pour désenclaver sa propriété – fonds dominant-).

---

<sup>2</sup> <http://www.coursdroit.com/cours-droit-civil-biens.html>

<sup>3</sup> ONG Clientearth : Briefing sur le Droit de propriété et d'usage des communautés locales et autochtones (Gabon), Février 2014

<sup>4</sup> ONG Clientearth : Briefing sur le Droit de propriété et d'usage des communautés locales et autochtones (Gabon), Février 2014

### 1.2.3 Les Caractères

#### **Le caractère absolu du droit de propriété**

Le droit de propriété est un droit quasi souverain qui confère à son titulaire un maximum de prérogatives. Ce droit est opposable à tous comme tout droit réel : le titulaire du droit peut le faire respecter par tout le monde. Le propriétaire peut clôturer son terrain et interdire à tout individu d'y pénétrer. Il dispose aussi d'un droit de suite qui lui permet d'agir en revendication contre le tiers acquéreur ou le possesseur de la chose qui lui a été enlevée. Enfin, le propriétaire dispose d'un droit de préférence.

#### **Le caractère exclusif du droit de propriété**

Une fois appropriée, une chose appartient individuellement, privativement et exclusivement à une seule personne. C'est une puissance conférée à une personne bien déterminée sur une chose. Toutefois, ce principe souffre aujourd'hui de restrictions, notamment en cas de propriété indivise ou collective.

#### **Le caractère perpétuel du droit de propriété**

La propriété ne s'éteint pas au décès du propriétaire : elle est automatiquement transmise à ses héritiers. Ce n'est pas un droit viager, mais héréditaire, transmissible à cause de mort de génération en génération. La propriété ne peut pas se perdre par le non-usage : elle ne s'éteint pas du fait de la prescription extinctive. Toutefois, cette disposition n'est valable qu'à condition que la prescription acquisitive d'un tiers ne vienne pas la réduire à néant. En effet, si un individu peut justifier sur le bien d'une possession variant entre 10 et 30 ans selon les cas, il est en droit de l'opposer à l'ancien propriétaire.

### 1.2.4 Les modes d'acquisition

L'article 711 du code civil dispose que la propriété des biens s'acquiert et se transmet par **succession, par donation entre vifs ou testamentaire et par l'effet des obligations.**

Le titre est un écrit constatant l'acte juridique. C'est une forme de contrat. L'acquisition peut se faire entre vifs ou à cause de mort. Elle peut se faire soit à titre onéreux, soit à titre gratuit.

Il existe un principe commun: le principe de l'autonomie de la volonté. Il s'agit de la volonté des parties à l'acte qui est à la source de la transmission du droit. Ce principe implique le principe de liberté contractuelle: les parties déterminent librement le contenu du contrat. Le principe d'autonomie implique aussi le principe de consensualisme : un contrat est formé dès que l'offre et l'acceptation se rencontrent. Selon l'article 1138 du code civil, le transfert de propriété se fait dès l'échange des consentements sur la chose. Ce transfert emporte les risques.

Il existe des nuances à ces principes, venant de l'opposabilité aux tiers de l'acquisition des droits. En matière immobilière, la vente est valable dès l'échange des consentements. Il est nécessaire d'aller chez le notaire pour qu'il fasse la publicité foncière. Le droit immobilier n'est

opposable aux tiers que si ce droit a été publié. Pour les biens meubles, il n'y a pas de système de publicité foncière. C'est la possession qui joue ce rôle.

**L'accession est également un mode d'acquisition de la propriété** : la loi décide que certains évènements ont un effet acquisitif.

L'accession vient d'une situation particulière. Il s'agit de soumettre au même régime juridique le principal et l'accessoire. Il s'agit de situations de fait définies par l'article 551 du code civil. Ces situations peuvent être artificielles ou naturelles.

La propriété s'étend aussi aux accessoires de la chose. Ainsi :

- le propriétaire des biens immeubles a la propriété du dessus et du dessous. Il a le droit de faire des plantations, de construire, de faire des fouilles, ...
- il est propriétaire des fruits naturels (ex : fruits d'un arbre sauvage), des fruits industriels (ex : une récolte), des fruits civils (ex : un loyer) et des produits – biens issus d'une chose qui, une fois extraits en amoindrissent la valeur - (ex : pierres extraites d'une carrière) issus de la chose.
- il est également propriétaire de ce qui s'incorpore à la chose (ex : des alluvions déposés par la rivière qui passe sur notre terrain).

**La propriété peut aussi être acquise par le jeu de la possession sur la base de la prescription acquisitive.** La prescription est acquisitive quand l'écoulement du délai a pour effet de faire acquérir un droit réel à celui qui l'exerce en fait. Il existe des règles différentes pour les biens immeubles et pour les biens meubles. La possession est une notion de fait. Pour être possesseur, il faut adopter un certain comportement sur un bien. Ce comportement doit révéler l'intention de la personne. Le plus souvent, le possesseur est le propriétaire. Il peut cependant arriver qu'il y ait dissociation entre le propriétaire et le possesseur.

**Les qualités de la possession** sont énumérées par l'article 2229 du code civil. **La possession doit être paisible** : la prise de possession doit avoir été faite sans contrainte ni violence. Elle doit aussi être publique : les actes de possession doivent s'exercer aux yeux de tous. **Enfin, la possession ne doit pas être équivoque** : le possesseur ne doit pas avoir une position ambiguë. Le possesseur de bonne foi peut être propriétaire par erreur au cas où il a un titre qui ne lui a pas transmis la propriété. Le possesseur de mauvaise foi sait qu'il n'est pas propriétaire. L'intérêt de départ résulte d'un intérêt économique.

### 1.2.5 Les restrictions

#### Dans l'intérêt des voisins

Des restrictions au droit de propriété, dans l'intérêt des voisins, sont établies par le code civil ou la jurisprudence. Il s'agit, entre autres :

- des servitudes légales (servitudes de passage, plantations effectuées à une certaine distance de la limite de propriété, ouvertures sur le fonds voisins, ...);

- de l'abus de droit, qui est l'exercice abusif de son droit de propriété, qui de manière intentionnelle ou non, nuit anormalement à son voisin (ex : rehausser un mur pour gêner la vue du voisin) ;
- des troubles anormaux du voisinage (ex : bruits au-delà de la norme après 22 h, ...).

### Dans l'intérêt général

La loi a multiplié les restrictions au caractère absolu du droit de propriété en faisant prévaloir l'intérêt de la collectivité au détriment des particuliers à travers les aspects ci-après:

- l'obligation de se conformer au plan local d'urbanisme et d'obtenir un permis pour construire une habitation ;
- l'expropriation pour cause d'utilité publique (ex : construction d'une autoroute) ;
- les servitudes légales pour le passage des lignes EDF ;
- les nationalisations d'entreprises privées ;

Pour une meilleure compréhension du Droit foncier au Gabon, il est très important de faire une lecture en parallèle des textes touchant de manière directe et indirecte au foncier. Vue en effet la complexité de la question, il est nécessaire de parcourir concomitamment les législations foncière, minière, forestière et parfois agricole afin de faire une analyse plus objective. Le Code napoléon de 1804 apparaît comme l'un des textes de référence en matière foncière au Gabon. Il faut noter qu'il a été introduit en Afrique pendant la colonisation. En Afrique Equatoriale Française dont faisait partie le Gabon, il a été introduit en 1903<sup>5</sup>. Par la suite en 1972, le Gabon a adopté la **Loi N°15/72 du 29 juillet 1972 portant adoption de la Première Partie du Code Civil**. Par contre l'adoption de la deuxième partie de ce Code s'est faite à travers la **Loi n° 19/89 du 30 décembre 1989**. Notons que ces deux parties ne traitent ni d'obligations, ni de droits réels, mais plutôt des aspects tels que : les lois et les ordonnances, les traités internationaux, les droits de personnes et de la famille, des successions et des libéralités. Cependant en raison de ce qu'aucun texte à ce jour n'a abrogé le Code napoléon, celui-ci est toujours en vigueur pour des matières qui n'ont pas encore fait l'objet d'une nouvelle loi. La pratique au Gabon veut d'ailleurs qu'on se réfère à ce texte pour des questions, qui comme celles des obligations et des droits réels et toutes autres questions n'ont pas encore été règlementées à travers ces deux parties du Code civil gabonais.

S'il est vrai qu'il y a de cela quelques années, la quasi-totalité des textes régissant la question foncière au Gabon étaient d'existence pré et postcoloniale, l'on constate que tel n'est plus entièrement le cas. En effet depuis 2011, l'Etat s'est engagé de manière générale dans de vastes réformes institutionnelles et législatives sur le plan foncier. Seulement comme ce fût le cas dans le précédent texte (Loi N° 15/63 du 8 Mai 1965 Fixant le régime de la propriété foncière), **la nouvelle ordonnance de 2012 fixant le régime de la propriété foncière en République Gabonaise rend également obligatoire en son article 26 la procédure**

---

<sup>5</sup> <http://nelson.cen.umontreal.ca/revue/cd/2005/v46/n1-2/043837ar.pdf>



**d'immatriculation foncière.** Cette prescription légale nous permet d'ailleurs de mieux apprécier le caractère précaire des droits que détiennent les communautés sur les espaces qu'elles occupent et/ou utilisent, les espaces sur lesquels elles réclament la reconnaissance de leur droit de propriété sur la base de la possession. Cette revendication des communautés trouve d'ailleurs son fondement dans le Code civil napoléon qui prévoit la procédure de la prescription acquisitive qui peut conférer la propriété d'un bien à son détenteur sur la base de sa possession en principe sur une durée de 30 ans et exceptionnellement sur des durées de 10 et 20 ans suivant les cas.

Notons cependant que les droits coutumiers sont des droits issus des pratiques et croyances ancestrales non écrits qui se transmettent par la tradition orale et qui sont opposables dans un espace ou une communauté donnée. Dans un tel contexte, la terre appartient à tous et à toutes les personnes et chacun y exerce des droits utiles à son épanouissement et à sa survie tout comme à celui de sa famille. La colonisation en introduisant le système de propriété individuelle a transformé le système et a conduit les Africains à délimiter par des moyens traditionnels le territoire de leurs Etats pour y reconnaître des prérogatives de propriétaire soit aux villages, soit aux familles ou aux individus<sup>6</sup>.

Le cadre légal actuel en matière foncière met désormais en présence des textes épars et aux origines diverses : ceux adoptés pendant la colonisation, ceux adoptés après les indépendances et ceux d'adoption récente sur la base des réformes amorcées depuis 2011. Au regard de la réalité juridique actuelle la cession à pleine propriété des terres, accompagnée d'immatriculation par la suite est-elle la seule voie pour accéder à la propriété foncière ? N'existe-t-il pas d'autres modes d'accès prévus par le Code civil de 1804 ? Quels sont les droits des communautés en matière forestière et foncière ? La distinction biens du domaine public et biens du domaine privé est-elle claire ? La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique fait-elle l'objet d'un encadrement juridique suffisant ? Quelle est la place des textes internationaux qui ont été adoptés par le Gabon et qui devraient en principe être appliqués ? Quelles sont les pistes à suivre pour une meilleure articulation du foncier minier, forestier, agricole et communautaire ? Quelles sont les conditions à réunir et les voies à suivre par les communautés locales afin de se prévaloir de la prescription acquisitive sur les terres qu'elles occupent et/ou exploitent ?

Dans le cadre de la présente étude, tout en faisant une analyse critique des bases légales de la propriété foncière, de son contenu et des atteintes qui peuvent y être portées en République Gabonaise (I), il sera également question pour nous de formuler de manière générales des recommandations en vue d'améliorer le cadre légal actuel et en particulier pour mieux prendre en compte des droits fonciers coutumiers (II).

## 2 Le traitement actuel de la propriété foncière et forestière en Droit Positif Gabonais et les manquements observés

Pour une meilleure compréhension de l'étendue et l'application du régime de propriété foncière il faut apporter des précisions sur la répartition du domaine foncier national gabonais. **Cette**

---

<sup>6</sup> FES Cameroun, CED et ACDIC : « Plaidoyer pour une réforme du régime juridique des cessions des terres à grande échelle en Afrique Centrale », Yaoundé, Cameroun, Août 2012

**répartition est prévue par la Loi n° 14/63 fixant la composition du Domaine de l'Etat** et les règles qui en déterminent les modes de gestion et d'aliénation. Celle-ci a opéré une répartition entre Domaine public et Domaine privé de l'Etat.

Selon cette loi, le Domaine National s'entend de tous les biens et droits mobiliers et immobiliers qui appartiennent à l'Etat. Parmi ces biens il y en a qui constituent le Domaine Public et qui « sont laissés ou mis directement à la disposition du public ou affectés à un service public», y compris « toutes les eaux stagnantes ou courantes et tous les cours d'eaux [...]», et d'autres qui constituent le Domaine Privé, qui comprennent « les terres qui ne sont pas appropriées selon le régime de l'immatriculation ou qui n'ont pas été concédées à titre définitif ». Le statut des forêts par rapport au domaine de l'État reste imprécis dans cette loi. La loi disant simplement que les bois et forêts domaniaux ne peuvent être aliénés qu'en vertu d'une loi (article 80). Toutefois, cette imprécision ne concerne pas les parcs nationaux qui eux relèvent du domaine public de l'Etat (Article 4 alinéa 1er de la Loi n°03/2007 sur les parcs nationaux). Ainsi ayant le législateur cru opportun préciser cela seulement pour les parcs, il semble que tous les autres types de forêts sont susceptibles de se retrouver dans le domaine privé de l'Etat. De même, la Loi n° 14/63 fixant la composition du Domaine de l'Etat n'apporte aucune précision à la question de savoir si les terres sur lesquelles vivent les communautés et les terres forestières inoccupées relèvent du domaine public immobilier ou du domaine privé immobilier de l'État.

On retiendra en définitive que malgré ces imprécisions de la loi, le territoire national gabonais est donc partagé entre Domaine Public, Domaine Privé et les Terres Appropriées<sup>7</sup>.

## 2.1 Les fondements légaux, la définition et l'étendue de la propriété

Afin d'examiner la question foncière en profondeur en République Gabonaise, il est important de se pencher non seulement sur les textes internationaux ratifiés par le Gabon (**Voir liste en annexe**), mais aussi sur les textes nationaux qui abordent cette question. Au-delà des textes habituellement cités, il est capital de se référer au Code Civil de 1804 qui s'applique toujours. Sur le plan national et en rapport avec le foncier, on peut citer plusieurs textes (**Voir liste en annexe**).

Outre ces textes, l'on doit se référer également à la législation forestière et minière, de même qu'à la législation agricole concernant spécifiquement la question des dédommagements pour destruction volontaire de cultures [...]. S'agissant spécifiquement du Code civil 1804, bien que celui-ci soit toujours d'actualité, la pratique nous enseigne qu'il y est fait référence en matière foncière très souvent pour les aspects non couverts par d'autres textes nationaux dans ce domaine.

La Constitution de la République gabonaise a abordé la question de la propriété privée en son article 1er point 10. En effet, celui-ci stipule que : « **Toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la propriété. Nul ne peut être privé de sa propriété, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige et sous la condition d'une**

<sup>7</sup> Briefing sur le Droit de propriété et d'usage des communautés locales et autochtones (Gabon), Février 2014

**juste et préalable indemnisation ; toutefois, les expropriations immobilières engagées pour cause d'utilité publique, pour insuffisance ou absence de mise en valeur et visant les propriétés immatriculées, sont régies par la loi ».** Dans cette disposition, l'on peut identifier quatre aspects : **i) le principe de l'accès à la propriété pour tous, ii) le caractère individuel ou collectif de la propriété, iii) le principe de l'expropriation pour cause d'utilité publique moyennant une juste et préalable indemnisation et iv) le principe de l'expropriation pour absence ou insuffisance de mise en valeur.** Toujours dans la Constitution, il est clairement prévu à l'article 47 que le régime de la propriété, les droits réels et les obligations civiles et commerciales sont du domaine de la loi. A cet effet, la loi qui a abordé initialement cette question est le Code civil napoléon de 1804 qui a été introduit au Gabon pendant la colonisation, longtemps avant la première constitution gabonaise. Plutôt que de donner une définition claire de la propriété, la Constitution n'a fait que présenter les effets qui y sont attachés et surtout les conditions dans lesquelles on peut y porter atteinte. Cette omission est également remarquable dans la récente Ordonnance n°6/2012 du 13 février 2012 de fixant le régime de la propriété foncière, qui remplace la loi n°15/63 du 8 mai 1963 fixant le régime de la propriété foncière qui elle également n'avait donné aucune définition concernant la propriété foncière. En son Article 3, Ordonnance n°6/2012 du 13 février 2012 définit entre autres le titre foncier ou titre de propriété mais reste totalement muet quant à ce qui concerne la propriété elle-même. La seule définition existant au Gabon est donc celle prévue par le Code civil napoléon en son article 544 qui précise que : « la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par la loi ».

**S'agissant de l'étendue du droit de propriété, il faut noter que le Gabon a préféré appliquer l'exception posée par le Code Civil qui prévoit en son article 552 que la propriété du sol emporte propriété du dessus et du dessous, [...] sauf les modifications résultants des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de polices.** A cet effet, le législateur gabonais a prévu à travers l'article 4 du Code minier que : « Toutes les substances minérales utiles contenues dans le sol et le sous-sol de la République Gabonaise sont la propriété de l'Etat ». En conclusion, le droit de propriété foncière en République Gabonaise ne porte pas sur les ressources naturelles contenues dans le sol et le sous-sol du fonds.

## 2.2 Les modes d'accès à la propriété foncière

Il est important dans cette rubrique d'apporter la précision selon laquelle le mode d'accès varie en fonction du statut des terres concernées. En effet, lorsque celles-ci font déjà l'objet d'une appropriation privative, c'est-à-dire qu'elles appartiennent à une personne de droit privée, l'on doit se référer **aux articles 711 et 712 du Code Civil qui prévoient que la propriété des biens s'acquiert et se transmet par i) succession, par ii) donation entre vifs ou testamentaire, par l'effet iii) des obligations, par iv) accession ou par incorporation, et par v) prescription acquisitive.** Lorsqu'elles sont encore comprises dans le domaine privé de l'Etat, c'est-à-dire qu'elles appartiennent à une personne de droit public, la propriété des biens se transfère **par i) cession à titre onéreux ou par ii) la prescription acquisitive. Quel que soit le mode de transfert, le législateur gabonais rend obligatoire l'immatriculation de ce dernier.** C'est la preuve que le point de départ de toute propriété privée pour les terres non appropriées est l'immatriculation devant les institutions administratives. **Dès lors, les voies**

**légale (cession de terrain en toute propriété et Immatriculation foncière) et judiciaire (prescription acquisitive) apparaissent pour le législateur comme les seules options pour accéder au foncier en République Gabonaise, du moins pour les terres se trouvant encore dans le domaine privé de l'Etat.**

### 2.2.1 La cession de la propriété foncière pour les terres non appropriées et son opposabilité aux tiers

#### **La cession de la propriété foncière pour les terres non appropriées**

La cession de la propriété foncière pour les terres non appropriées est réglée par le **Décret 257/PR/MECIT du 19 juin 2012 réglementant les cessions et locations des terres domaniales.**

Le Décret 257/PR/MECIT du 19 juin 2012 réglementant les cessions et locations des terres domaniales a notamment prévu la possibilité de cession de terrains en toute propriété (Articles 6, 8 et 12) en établissant la différence entre la cession de gré à gré (Articles 8, 9) et la cession par adjudication (Articles 10-18). Comme le précise l'article 2, cette cession 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.

On constate également que la mise en valeur n'est plus clairement mentionnée comme condition préalable pour l'immatriculation (Article 32), elle est plutôt requise comme condition pour la demande d'une nouvelle cession de terrains en zone urbaine (Article 37).

De même, ce décret prévoit que la cession porte aussi bien sur les terrains urbains que ruraux qui peuvent faire partie des lotissements ou être situés en dehors de toute opération d'aménagement initiée par l'Etat (Article 3). Toujours dans le décret précité, le législateur a prévu la possibilité de cession gratuite en toute propriété, de gré à gré, uniquement au profit des établissements publics, des collectivités locales, des œuvres et associations religieuses, philanthropiques ou présentant un caractère d'utilité sociale à condition qu'elles n'utilisent pas le terrain cédé à des fins lucratives (Article 9).

A la lecture du Décret 257/PR/MECIT du 19 juin 2012 il apparaît clairement que, non seulement la cession porte sur les terres situées entre autre en zone rural (zone la plus concernée par la question du foncier coutumier), mais aussi que les communautés ne sont pas bénéficiaires de la mesure spéciale prévue à l'article 9 de ce décret. S'agissant toujours des droits des communautés, le contenu de ce décret peut susciter un espoir en termes de reconnaissance implicite des droits fonciers coutumiers. En effet s'agissant du dossier de cession de terrain par l'agence nationale de l'urbanisme, il est prévu que celui-ci comprenne entre autre un document consignait la non objection du représentant des communautés villageoises autochtones (Article 30). En d'autres mots, toute objection des communautés villageoise en leur qualité d'ayants droit/possesseur/propriétaire coutumier est susceptible de mettre fin à une cession de terrain. Ce qui n'est pas sans intérêt, au regard des enjeux liés au foncier en milieu rural. Toutefois les

'forets' sont exclues par ce régime ayant la loi 14/63 prévu que toute aliénation de forêts n'est possible qu'en vertu d'une loi qui, au présent, n'existe pas au Gabon.

### **L'opposabilité du titre de propriété foncière aux tiers**

**L'Ordonnance de n°5/2012 du 13 février 2012 fixant le régime de la propriété foncière, ratifiée par la Loi n°3/2012 du 13 août 2012** constitue la référence en matière d'immatriculation, en abrogeant de ce fait la loi 15/63 fixant le régime de la propriété foncière. En effet quel que soit le type de cession de propriété foncière, il faut que le titre de propriété y dérivant soit immatriculé (Articles 25, 26). L'immatriculation rend ce titre opposable aux tiers et met de ce fait le propriétaire à l'abri de toute revendication venant des tiers sur sa propriété (Article 39). En effet tout en confirmant le caractère obligatoire de cette procédure, ce texte s'est voulu novateur à travers le réaménagement de la procédure d'immatriculation foncière, l'accent ayant été mis sur la célérité et la diligence. En effet Contrairement au texte de 1963 qui prévoyait une seule conservation foncière pour tout le pays, laquelle était basée à Libreville, le nouveau texte quant à lui prévoit une conservation foncière dans chaque Chef-lieu de province et deux dans la province de l'Estuaire (Article 4).

De même, les délais d'opposition ont été réduits et sont passés de deux mois à quinze jours (Article 39). Ce qui représente un affaiblissement du droit d'accès à la justice, car l'accès à l'information n'étant pas aisée en milieu rural, le requérant pourra malheureusement se heurter à la forclusion en cas d'éventuel recours. Ce nouveau texte confirme les dispositions du Code civil (Articles 711, 712) au sujet du titre de propriété foncière qui peut être individuel ou collectif (Article 47), absolu (Article 25), définitif, irrévocable, imprescriptible et inattaquable (Article 61). Toujours à cet article 61, il est précisé que le titre foncier forme le point de départ des droits réels et des charges foncières existant sur l'immeuble, au moment de l'immatriculation, à l'exclusion de tout autre droit non inscrit. Et comme moyen de recours concernant le titre foncier, l'article 63 parle de l'exercice d'une action à responsabilité contre la personne qui aurait établi ou fait établir un titre foncier en usant du dol, des moyens illicites ou frauduleux et la cas échéant de l'exercice de la procédure d'inscription en faux.

Toujours dans le but de faciliter cette procédure, il a été créée une agence spéciale dénommée Agence nationales de l'urbanisme, des travaux topographiques, et du cadastre en abrégé ANUTTC et dont la mission est d'aménager les espaces constructibles et de délivrer les titres de propriété établis par les administrations compétentes (Article 4 du 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).

Comme on peut le constater, **L'Ordonnance de n°5/2012 du 13 février 2012 fixant le régime de la propriété foncière** n'aborde pas expressément la question des droits fonciers coutumiers. En son article 30, il prévoit cependant que tout requérant doit entre autre indiquer l'origine des droits prétendus. Comme pour dire que quel que soit l'origine du droit, fût-elle coutumière, le requérant doit nécessairement passer par une procédure d'immatriculation afin que celui-ci soit officiellement opposable aux tiers. Par conséquent, l'article 62 confirme qu'aucune prescription ne peut jouer en faveur d'un terrain déjà immatriculé. On constate à travers cet article que **le législateur confirme de manière implicite l'application de la prescription acquisitive en**

**matière immobilière. Seulement, il tend à y apporter une restriction en la limitant strictement aux terrains ne faisant pas l'objet d'une immatriculation.** Cela confirme d'ailleurs le caractère absolu du titre foncier qui ne peut être remis en question en aucune circonstance y compris en cas de non possession ou de non utilisation du bien par le propriétaire.

Parce que n'ayant pas de titre de propriété et parce que se prévalant des droits non reconnus par un titre officiel, les communautés sont touchées par l'application des articles 25 (le titre foncier annule tout titre et purge tout droit qui n'y serait pas mentionné) et doivent ce fait se conformer au contenu de l'article 26 (l'immatriculation est obligatoire) de **l'Ordonnance de n°5/2012 du 13 février 2012 fixant le régime de la propriété foncière**. On est bien là en présence du Système de la domanialité.

Le système de la domanialité qui a été introduit en Afrique à la colonisation ne reconnaît que des droits précaires aux populations utilisatrices des terres bien que pour plusieurs elles y soient installées avant la colonisation et les indépendances. Si le régime de la domanialité permet à l'Etat de mieux contrôler les terres et d'en faciliter l'accès, il faut dire qu'il a d'importantes conséquences sur les droits des populations locales et autochtones et est parfois en contradiction avec les textes internationaux signés et ratifiés par le Gabon dans ce domaine<sup>8</sup>. En effet en se proclamant gardien des terres sur lesquelles les populations ne possèdent aucun titre officiel et en imposant l'immatriculation comme seul mode d'opposabilité de la propriété sur les terres se trouvant encore dans son domaine privé, ce système méconnaît tout simplement l'existence des droits fonciers coutumiers.

Suite au principe de la domanialité, les populations accèdent à la propriété foncière uniquement en prouvant leur possession suivie de la mise en valeur. Les populations ici ne disposent que d'un pouvoir de fait : la possession, susceptible de se transformer plus tard en pouvoir de droit : la propriété.

**Dans le domaine forestier, l'article 13 du Code forestier est sans équivoque et prévoit clairement que toute forêt relève du domaine forestier national et constitue la propriété privée exclusive de l'Etat.** C'est certainement la raison pour laquelle les communautés utilisatrices des terres se sont vues concédées des simples droits d'usages, de partage de bénéfices issus de l'exploitation forestière et des droits d'accès à la ressource mais pas des droits de propriété<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Voir textes internationaux de référence en et également le titre de la deuxième partie sur les possibilités offertes par le Droit International (II, A, 1)

<sup>9</sup> (Article 252 de la loi forestière n°16/2001, Article 2 du décret 692/2004 sur les droits d'usage, Article 16 Loi sur les parcs nationaux Article 4 l'ordonnance n°11/2008 modifiant la loi forestière n°16/01, Article 14 (nouveau) et Article 297 loi forestière n°16/01 Article 256 et 257 loi forestière n°16/01, Article 21, 257 de la loi forestière n°16/2001, Article 31 et 32 décret 689/2004 définissant les normes techniques d'aménagement et de gestion durable des forêts domaniales productives enregistrées, Article 156 à 159 de la loi forestière de 2001, Article 3 à 10 du décret fixant les conditions de création des forêts communautaires, Articles 5-18 de l'arrêté 018 de 2013 fixant les procédures d'attribution et de gestion des forêts communautaires, Loi forestière de 2001 prévoit en ses : -Article 212 : aire protégée communautaires ; -Article 156 : forêt communautaire ; -Article 95 : permis de gré-à-gré).

### 2.2.2 L'usage de la prescription acquisitive et la position du législateur gabonais

La question de la prescription acquisitive sur certains espaces a été de temps en temps abordée par le législateur gabonais qui avait déjà prévu à l'article **2 du Décret n°77/PR/MF de 1967 réglementant l'octroi des concessions et locations des terres domaniales, abrogé par le Décret 257/PR/MECIT de 2012, que pour une période transitoire de deux ans, « tout citoyen Gabonais occupant un terrain depuis au moins cinq ans, pourra sur sa demande, obtenir la propriété définitive de ce terrain s'il apporte la preuve que cette occupation a été paisible, continue, publique et non équivoque**». Toujours dans cet article, il est précisé que les citoyens organisés en collectivités rurales pouvaient faire la demande à leur profit de leur zone de culture villageoise. Les superficies accordées ici étaient limitées à 10 hectares pour les terrains ruraux et à 2 000 mètre carré s'il s'agit d'un terrain urbain.

En plus dans les centres urbains cadastrés, le terrain devait correspondre à une parcelle du plan cadastral. Comme on peut le constater, cette disposition était strictement encadrée et limitée dans le temps et l'espace. C'est pourquoi le texte précisait que cette opportunité est appliquée sur une période transitoire de deux à compter de la publication de la décision en question et sur des superficies précises. De même, cet article ne reprenait pas exactement les modalités de la prescription acquisitive telles que prévues par le Code Civil de 1804.

Comme le dit Liz Alden<sup>10</sup>, on pourrait parler d'une tentative de régularisation massive car l'article 2 de ce même texte précisait que la demande devra se conformer aux procédures prévues aux articles 12 (Procédure à suivre pour les concessions par voie d'adjudication en milieu urbain), 30 (le respect du délai de mise en valeur comme condition préalable), 45 (le respect de la même procédure pour les terrains ruraux que pour les concessions par voie d'adjudication en milieu urbain) et 59 (le respect du délai de mise en valeur pour les terrains ruraux). Comme on pouvait le constater, en dehors la preuve de l'occupation paisible, continue, publique et non équivoque empruntée au Code civil (Article 2229), aucun des autres critères ne correspondaient à ceux nécessaires à la prescription acquisitive. Dans tous les cas avant son abrogation en 2012, cette opportunité donnée par le décret 77/67 a été par la suite limitée par l'application de **l'Ordonnance n°52 du 3 octobre 1970 sur l'expropriation des terrains insuffisamment mis en valeur**. Cette ordonnance prévoit en effet en son article 1er l'expropriation des terrains non bâtis ou insuffisamment exploités ou mis en valeur. De plus le texte qui l'instaurait est désormais abrogé et a été remplacé par le Décret 257/PR/MECIT du 19 juin 2012 réglementant les concessions et locations des terres domaniales qui lui ne prévoit aucune disposition concernant la prescription acquisitive.

**A l'article 106 de la loi 14/63 fixant la composition du domaine de l'Etat et les règles qui en déterminent la gestion**, le législateur Gabonais a également encadré la prescription acquisitive pour les occupants des zones de 25 et de 100 mètres des réserves domaniales, bien que la date à partir de laquelle celle-ci prend effet reste très vague. En effet, le texte prévoit

---

<sup>10</sup> Liz Alden Wily avec la contribution de Nathalie Faure, FERN (Juin 2012) : « Les droits fonciers au Gabon : Faire face au passé, et au présent »;

qu'elle n'est effective qu'à partir de la date de clôture des opérations de la réserve, laquelle date est fixée en conseil des ministres.

Par contre l'article 62 de l'**Ordonnance de n°5/2012 du 13 février 2012 fixant le régime de la propriété foncière** peut être porteur d'espoir ultérieur concernant l'application de la prescription acquisitive. **En effet, celui-ci prévoit que la prescription ne peut requérir 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.** Cette disposition affirme clairement le fait que la prescription pourra requérir des droits uniquement sur des terrains ne faisant pas encore l'objet d'une immatriculation. Ainsi tout en admettant l'usage de la prescription acquisitive, le législateur gabonais protège les détenteurs des titres de propriété. **Cette disposition est d'ailleurs en droite ligne avec ce que prévoit le Code civil en son article 2251 lorsqu'il dispose que la prescription court contre toute personne à moins qu'elle ne soit dans quelques exceptions établie par la loi. De ce fait, sont exclus au Gabon des effets ou de l'application de la prescription les seuls détenteurs des droits réels inscrits sur un titre de propriété.** Par conséquent en l'absence d'un tel titre ou d'une telle inscription sur ce titre, **le possesseur pourra revendiquer sa propriété en se référant à l'article 2229 du Code Civil napoléon qui prévoit que pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à Titre de propriétaire.**

Toujours sur la base de l'article 62 de l'Ordonnance de n°5/2012 du 13 février 2012 fixant le régime de la propriété foncière et si l'on se réfère également à la Loi n° 14/63 fixant la composition du Domaine de l'Etat et les règles qui en déterminent les modes de gestion et d'aliénation, on peut déduire que **la prescription ne peut par contre pas être invoquée pour les terres immatriculées encore moins pour les terres du domaine public lesquelles ne sont pas susceptibles d'aliénation. Elle ne peut donc s'exercer que les terres faisant partie du Domaine privé de l'Etat.**

### 2.3 L'exercice des prérogatives de puissance publique par l'administration: l'expropriation pour cause d'utilité publique et pour insuffisance ou absence de mise en valeur

En son Article 544 en effet, le Code civil aborde la question de l'expropriation pour cause d'utilité publique en ces termes : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ». Sur ce sujet, la Constitution gabonaise reprend presque mot pour mot en son article 1er point 10 les dispositions du Code civil de 1804. Seulement elle innove en prévoyant également la possibilité d'exproprier pour « insuffisance ou absence de mise en valeur ». Tandis que la **procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique** est régie par la loi n°6/61 du 10 mai 1961, celle sur **l'expropriation pour insuffisance ou absence de mise en valeur** est régie par les textes ci-après : Ordonnance n°52/PR du 12 octobre 1970, Arrêté n°28/PR du 14 janvier 1971 et l'Ordonnance n°1/76/PR du 6 janvier 1976.

Une analyse de ces différentes procédures nous permet d'y relever quelques manquements :



- **l'expropriation pour absence ou insuffisance de mise en valeur :**

La procédure d'expropriation pour absence ou insuffisance de mise en valeur est plutôt prévue par la Constitution et non par le Code Civil. De même dans ce cadre, aucune indemnité n'est prévue pour les expropriés certainement en raison de ce qu'à ce stade leur propriété n'est que provisoire et l'acte d'expropriation apparaît comme une sanction pour défaut de respect des clauses contractuelles. Ainsi, le terrain fait l'objet d'un retour au domaine si après mise en demeure de l'administration les propriétaires ne procèdent pas à la mise en valeur. La notion d'insuffisance de mise en valeur elle-même reste très subjective et peut donner lieu à plusieurs interprétations et abus. Toutefois on relève l'anachronisme d'une disposition constitutionnelle qui prévoit l'expropriation pour manque de « mise en valeur » vis-à-vis d'un décret qui néanmoins hiérarchiquement subordonné à la Constitution y est successif et qui, en réglementant les concessions et les locations domaniales (décret 257 de 2012), exclue la mise en valeur parmi les critères nécessaires pour l'acquisition de la propriété.

- **l'expropriation pour cause d'utilité publique :**

Cette procédure instituée par la loi n°6/61 du 10 mai 1961 a soulevé plusieurs griefs. En effet plutôt que de donner une définition claire de l'utilité publique, elle prévoit en lieu et place une série d'opérations pour lesquelles l'utilité publique peut être prononcée (Article 46). Malheureusement plusieurs de ces actions peuvent faire l'objet d'une interprétation extensive, susceptible de permettre l'application des intérêts autres que publics. S'agissant des personnes pouvant bénéficier d'un dédommagement, la loi en son article 61 cite également les détenteurs des droits d'usage coutumiers dûment constatés. Par la suite, cet article prévoit que cette indemnité est déterminée dans les conditions fixées par la même loi. Toutefois ces modalités n'apparaissent nulle part. Par contre en son article 10, la loi précise que les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. Cependant dans la pratique, les indemnisations des personnes détentrices de droits coutumiers encore appelées des possesseurs se fait uniquement sur la base des investissements réalisés sur le terrain concerné, aucune indemnité n'est reversée pour la valeur de la terre, d'où la différence avec les détenteurs de titre de propriété. S'il est vrai que le législateur à ce jour n'a prévu aucun texte fixant les barèmes de calcul pour les matériaux de construction, ce qui n'est pas mauvais au regard de leurs multiples fluctuations, il a compensé ce vide en adoptant le **Décret n°1016/PR/MAEPDR du 24 août 2011 fixant le barème d'indemnisation à verser en cas de destruction volontaire de cultures, de bétail, de bâtiments d'élevage, d'étangs piscicoles ou de ressources halieutiques**. Il faut cependant regretter ici le fait que les barèmes qui ont été prévus restent insuffisants au regard des réalités actuelles. De même, le temps accordé pour introduire les demandes d'indemnisation est inhabituellement court : seulement huit jours de délai maximum à partir du jour de la notification. Ceux qui ne font pas la demande dans un tel délai sont déchus de tous droits à indemnité (article 9). Les victimes d'expropriation disposent de moyens et de droits limités pour contester la décision. Le droit de recours est restreint, avec la possibilité de contester une ordonnance d'expropriation seulement sur la base d'une irrégularité de procédure (incompétence, excès de pouvoir ou vice de forme), plutôt que sur le fond et la logique de la décision (article 29). Le droit de faire appel auprès d'une juridiction supérieure ne suspend pas

l'expropriation, qui peut se poursuivre même si un appel est en cours (article 31). Ce principe est d'ailleurs contraire à la Constitution du moment que celle-ci précise que « Tout justiciable peut, à l'occasion d'un procès devant un tribunal soulever une exception d'inconstitutionnalité de la loi à l'encontre d'un acte réglementaire qui connaît ses droits fondamentaux » (Article 86 de la Constitution révisée du 12 janvier 2011). Il est également contraire au Code de Procédure civile qui prévoit en son article 489 que l'appel d'un jugement interjeté dans le délai a pour effet d'en suspendre l'exécution, à moins qu'il n'ait été assorti de l'exécution provisoire, ou qu'il ait été qualifié par erreur de jugement en dernier ressort. En guise de tentative de prise en compte des droits fonciers dans le cadre des expropriations provenant de la mise en place des activités minières, l'Article 133 du code minier admet le droit à la réparation des occupants de bonne foi, à côté des titulaires des titres fonciers. Cependant, l'appréciation de la bonne foi peut être discriminatoire car pouvant être basée sur des critères subjectifs. Notons par ailleurs que le Code civil prévoit en son article 2268 que la bonne foi est toujours présumée et qu'il appartient à celui qui allègue la mauvaise foi de la prouver.

### 3 Les recommandations en vue d'améliorer le régime de droit de propriété en général et la prise en compte des droits des communautés en particulier

Bien qu'un début de solution puisse être observé à travers le recours au Droit international et au Code Civil de 1804, il convient cependant de noter que les solutions véritables se trouvent du côté des profondes réformes légales à engager sur le plan national.

#### 3.1 Explorer les possibilités offertes par le Droit International et le Code Civil Napoléon de 1804

##### 3.1.1 Possibilités offertes par le Droit International

Le Gabon a signé et ratifié un certain nombre de traités internationaux portant sur l'environnement et les droits de l'homme, ainsi que d'autres traités internationaux pertinents en matière de droits fonciers, de droits sur les ressources naturelles et de protection des connaissances traditionnelles<sup>11</sup>, inscrits ou non dans la Constitution<sup>12</sup>. De même le Gabon a un système de droit moniste<sup>13</sup> qui prévoit l'application immédiate des traités ratifiés. En guise de principaux textes internationaux applicable au Gabon, on peut citer:

- **La Déclaration des droits de l'homme et du citoyen (1789)** : Document éclairé résultant de la Révolution française, il comportait 17 articles fortement inspirés de la Constitution des États-Unis de 1776. Le droit à la propriété y devenait l'un des quatre éléments clés des droits de l'homme (article 2). Il a été établi comme principe que la propriété voit le jour moyennant enregistrement et que personne ne peut en être privé, si

<sup>11</sup> ONG Clientearth : Briefing sur le Droit de propriété et d'usage des communautés locales et autochtones (Gabon), Février 2014

<sup>12</sup> Liz Alden Wily avec la contribution de Nathalie Faure, FERN (Juin 2012) : « Les droits fonciers au Gabon : Faire face au passé, et au présent »;

<sup>13</sup> Liz Alden Wily avec la contribution de Nathalie Faure, FERN (Juin 2012) : « Les droits fonciers au Gabon : Faire face au passé, et au présent »; Page 31 :

Selon la Constitution, dotée de la suprématie juridique, les traités ratifiés par le chef d'État sont immédiatement applicables et ne nécessitent pas d'être transformés par une loi pour être pleinement effectifs (contrairement à ce qui est le cas dans les pays dualistes, que l'on trouve essentiellement dans les systèmes de common law, dans lesquels un droit d'établissement « transforme » les traités en loi nationale). Cela a des implications considérables, lorsque les obligations internationales auxquelles l'État s'engage à se conformer sont immédiatement applicables dans l'ordre juridique national et par conséquent, immédiatement opposables pour les bénéficiaires des droits consacrés par ces dispositifs internationaux. Il y a cependant une limite : la ratification à proprement parler des textes par le Président et la publication au Journal officiel. Les obligations resteront caduques si la signature de l'accord ou de la convention ne donne pas lieu à une ratification.

ce n'est lorsque la nécessité publique l'exige évidemment. La nécessité publique doit, quant à elle, être légalement constatée et il n'est possible de s'en prévaloir que sous la condition d'une juste et préalable indemnité pour la perte des biens confisqués (article 17).

- **La Déclaration universelle des droits de l'homme (1948)** : Ce document de l'ONU comporte 30 articles et pose les bases du droit international contemporain relatif aux droits de l'homme (actuellement repris dans plus de 80 traités et déclarations internationales et régionales relatives aux droits de l'homme). Il y est prévu que toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la propriété et nul ne peut être arbitrairement privé de sa propriété (article 17).
- **Le Pacte international relatif aux droits civils et politiques (1966)**, qui réaffirme le droit de tous les peuples à disposer librement de leurs richesses et de leurs ressources naturelles (article 1.2) ;
- **La convention d'Alger sur la conservation de la nature et des ressources naturelles, qui a été remplacée par la Convention de Maputo** : elle prévoit que les parties prennent des mesures législatives et autres pour faire en sorte que les droits traditionnels et de propriété intellectuelle des communautés locales soient respectés y compris, les droits des agriculteurs (article 17.1).
- **La Convention sur la diversité biologique des Nations Unies (1992)**, qui adopte une approche étatique et exclusive concernant la préservation (laquelle a, à son tour, un effet sur l'utilisation et la propriété des terres) et prévoit des mesures en vue de la préservation, de l'utilisation durable et du partage équitable des bénéfices tirés des ressources naturelles. Elle prévoit, à son article 8 (j), la préservation des connaissances, innovations et pratiques des communautés autochtones et encourage le partage équitable des avantages découlant de leur utilisation. Le Code civil n'aborde pas cet aspect. Celui-ci est plutôt bien repris sur le plan international par le Protocole de Nagoya sur l'accès aux ressources génétiques et le partage juste et équitable des avantages découlant de leur utilisation. Ce protocole a d'ailleurs été ratifié par le Gabon le 11 novembre 2011. Comment le Protocole de Nagoya aborde-t-il les connaissances traditionnelles associées aux ressources génétiques et les ressources génétiques détenues par les communautés locales et autochtones ? Cette question est traitée dans le cadre de ses dispositions sur l'accès, le partage des avantages et le respect des obligations. Il traite également des ressources génétiques pour lesquelles des communautés autochtones et locales bénéficient d'un droit reconnu d'accorder leur accès. Pour ce texte en effet, les Parties contractantes doivent prendre des mesures propres à assurer le consentement préalable en connaissance de cause de ces communautés et le partage juste et équitable des avantages, en gardant à l'esprit les lois et procédures communautaires, ainsi que l'utilisation et l'échange coutumiers.
- **La Charte africaine des droits de l'Homme** : Comme la grande majorité des traités, la Charte africaine oblige les Etats parties à adopter des mesures législatives et réglementaires visant à donner effet aux droits reconnus par la Charte (art. 1). L'article

14 garantit le droit de propriété et précise qu'il ne peut y être porté atteinte que par nécessité publique ou dans l'intérêt général et ce conformément aux dispositions des lois appropriées. L'article 21 de la Charte prévoit également un droit des peuples de disposer de leurs richesses et ressources naturelles (art 21). Ce droit doit être exercé dans l'intérêt du peuple. Enfin en cas de spoliation, le peuple a droit à une légitime récupération de ses biens et à une indemnisation. En ce qui concerne les droits d'usage, la Charte Africaine ne demande pas expressément aux Etats de reconnaître les droits d'usages coutumiers des communautés locales et autochtones. Elle se réfère à la protection et la promotion « des valeurs traditionnelles reconnues par la Communauté » (article 17.3 et 18.2).

### 2.1.1 Possibilité offerte par le Code Civil Napoléon de 1804

Une autre possibilité pour les communautés locales et autochtones de faire valoir leurs droits fonciers traditionnels sur les terres concerne la voie contentieuse. Celle-ci peut déboucher sur l'obtention du droit de propriété sur la base de la prescription acquisitive telle que prévue par le Code civil de 1804 en son titre XX. Ce code ayant vocation s'appliquer au Gabon, cette piste peut notamment être suivie par les communautés.

Les dispositions du Code Civil relative à la prescription imposent la réunion de plusieurs conditions afin de pouvoir prétendre devant le juge à la mise en œuvre de cette disposition :

- **La possession doit revêtir des caractéristiques particulières pour pouvoir entrer dans la définition de l'usucapion ;**
- **Le délai au terme duquel la possession est acquise varie en fonction de la situation du possesseur ;**

En effet, l'article 2229 dit que pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue (l'existence de la continuité dans l'exercice du droit), paisible (le bien ne devra pas être appréhendé par la force, par la violence ou par la voie de fait), publique (l'usage du bien par le tiers possesseur doit apparaître aux yeux de tous), non équivoque (le possesseur doit manifester sans ambiguïté son intention de se comporter comme propriétaire), et à titre de propriétaire (l'article 2236 du Code civil de 1804 précise que ceux qui possèdent pour autrui, ne bénéficient jamais de la prescription, par quelques laps de temps que ce soit).

Les conditions ci-dessus énoncées sont cumulatives ce qui implique qu'à défaut de pouvoir toutes les réunir, la règle de la prescription acquisitive ne pourra jouer au profit du possesseur. En outre à côté des conditions propres à la possession, il existe des conditions propres à la prescription, s'agissant notamment des délais.

En son article 2262, le Code civil prévoit que toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'apporter un titre, ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi. A titre d'exception, l'article 2265 prévoit les prescriptions sur dix et vingt ans. Cet article prévoit en effet que celui qui acquiert de bonne foi (C'est l'ignorance du défaut de propriété par lequel a été vicié le juste

titre)<sup>14</sup>, et par juste titre (Ce n'est pas le titre nul pour un défaut de forme, qui ne permet pas de prescrire par dix ans. C'est le titre inefficace parce que le vendeur n'était pas propriétaire. Le titre doit être translatif de propriété. Par exemple : - La vente, - L'échange,- Le legs à titre particulier)<sup>15</sup>, un immeuble, en prescrit la propriété par dix ans, si le véritable propriétaire habite dans le ressort du tribunal d'appel dans l'étendue duquel l'immeuble est situé ; et par vingt ans, s'il est domicilié hors dudit ressort.

**Les développements ci-dessus montrent que les communautés locales qui habitent la forêt gabonaise remplissent l'ensemble des conditions posées par le Code civil pour accéder à la propriété par la voie de l'usucapion. Il convient cependant d'apporter la précision selon laquelle une telle option ne peut être envisagée que pour les terres du domaine privé de l'Etat, celles du domaine public (les parcs nationaux par exemple) n'étant pas susceptible d'appropriation privative comme le souligne la loi. Cette possibilité n'est non plus envisagée pour les terres faisant l'objet d'une appropriation privative comme le souligne l'Ordonnance de n°5/2012 du 13 février 2012 fixant le régime de la propriété foncière en son article 62.**

La procédure de la prescription étant essentiellement contentieuse et devant se faire au détriment de l'administration, celle-ci doit être engagée nécessairement devant une juridiction administrative sur la base des textes ci-après : **la loi n° 7/94 du 16 septembre 1994 Portant organisation de la justice, la loi n° 17/84 du 29 décembre 1984 Portant code des juridictions administratives, la loi organique n°10/94 fixant l'organisation, la composition, la compétence et le fonctionnement de la Cour administrative, la Loi organique n° 5/2002 du 27 novembre 2002 Fixant l'organisation, la compétence et le fonctionnement du Conseil d'État et par la loi n°47/2010 du 12 janvier 2011 portant révision de la constitution.**

Avant d'arriver à la détermination des règles de compétences, il est important de noter qu'à travers la loi n° 07/94 du 16 Septembre 1994 ci-dessus citée, le législateur gabonais a réorganisé la justice. Au niveau des juridictions de premier ressort, l'on a assisté à un remplacement des sections administratives par des tribunaux administratifs.

En termes de compétence matérielle, l'on doit retenir que les litiges relatifs au domaine public, à l'urbanisme, à l'habitat, aux permis de construire et, d'une façon générale, toutes contestations en matière immobilière relèvent de la juridiction administrative [...] dans le ressort de laquelle se trouve l'immeuble objet du litige (Article 19)<sup>16</sup>.

En République Gabonaise, Il est institué dans chaque province, un tribunal administratif (Article 75)<sup>17</sup>.

En matière administrative, les parties peuvent agir et se défendre soit elles-mêmes, soit par le ministère d'avocat, soit par un mandataire justifiant d'un pouvoir régulier (Article 38)<sup>18</sup>.

<sup>14</sup> <http://juriste.org/usucapion>

<sup>15</sup> <http://juriste.org/usucapion>

<sup>16</sup> Loi n° 17/84 du 29 décembre 1984 Portant code des juridictions administratives

<sup>17</sup> Loi n° 7/94 du 16 septembre 1994 Portant organisation de la justice

<sup>18</sup> Loi n° 17/84 du 29 décembre 1984 Portant code des juridictions administratives

La procédure devant la juridiction administrative est essentiellement écrite. Toutefois, les parties peuvent être admises à développer verbalement leurs conclusions à l'audience (Article 37)<sup>19</sup>.

**La requête introductive d'instance est rédigée sur papier libre.** Elle est soit déposée, soit adressée au greffe de la juridiction administrative compétente (Article 48)<sup>20</sup>.

Sous peine d'irrecevabilité, la requête introductive d'instance doit contenir toutes les indications sur :

- **les nom et prénoms du requérant;**
- **sa profession; - son domicile ou sa résidence;**
- **l'autorité administrative en cause;**
- **l'objet de la demande et les moyens invoqués;**
- **l'énonciation des pièces dont le requérant entend se servir.**

Sauf en matière de travaux publics et de responsabilité de l'administration, la requête doit, en outre, être accompagnée de la décision attaquée ou, dans le cas prévu à l'article 42 ci-dessus, de la pièce justifiant du dépôt du recours administratif préalable. Elle doit être datée et signée par le requérant ou par son mandataire. Lorsqu'elle est signée et déposée par un avocat régulièrement inscrit à un barreau, la signature de l'avocat vaut constitution et élection de domicile en son étude (Article 50)<sup>21</sup>.

Le texte précité prévoit également en son article 49 que **le dépôt de la requête introductive d'instance est subordonné au versement d'une provision dont le montant est fixé par arrêté du ministère de la justice.** La provision est destinée à couvrir les frais de procédure. **Cependant, les personnes physiques de nationalité gabonaise dont les ressources sont insuffisantes pour faire valoir leurs droits en justice, soit ; en demande, soit en défense, peuvent bénéficier de l'assistance judiciaire partielle ou totale (Article 1er22).**

De même, l'assistance judiciaire peut être accordée en toutes matières, civile, pénale et administrative, à toutes parties à un procès, quelle que soit la juridiction saisie (Article 2)<sup>23</sup>. Notons que l'admission à l'assistance judiciaire est prononcée par un bureau d'assistance judiciaire et que des bureaux d'assistance judiciaire sont institués auprès des juridictions de l'ordre judiciaire et de l'ordre administratif (Article 3)<sup>24</sup>. Et comme effet de l'assistance Judiciaire, le Code de Procédure Civile précise que : « L'assisté est dispensé de consigner les frais et droits qui sont avancés par le trésor et ordonnancés sur les fonds de justice criminelle; il bénéficie du concours gratuit d'un huissier et de l'assistance gratuite d'un avocat. L'assistance s'étend de plein droit aux actes et procédure d'exécution » (Article 51)<sup>25</sup>.

<sup>19</sup> Loi n° 17/84 du 29 décembre 1984 Portant code des juridictions administratives

<sup>20</sup> Loi n° 17/84 du 29 décembre 1984 Portant code des juridictions administratives

<sup>21</sup> Loi n° 17/84 du 29 décembre 1984 Portant code des juridictions administratives

<sup>22</sup> Loi n° 4/82 du 22 juillet 1982 Fixant le régime de l'assistance judiciaire

<sup>23</sup> Loi n° 4/82 du 22 juillet 1982 Fixant le régime de l'assistance judiciaire

<sup>24</sup> Loi n° 4/82 du 22 juillet 1982 Fixant le régime de l'assistance judiciaire

<sup>25</sup> Ordonnance n° 1/77/PR du 2 février 1977 Portant adoption du code de procédure civile.

En cas d'insatisfaction par la décision rendue en premier ressort par le Tribunal administratif, le plaignant pourra l'attaquer auprès du Conseil d'Etat qui est la plus haute juridiction en matière administrative (Article 74)<sup>26</sup> et qui a compétence sur toute l'étendue du territoire de la République (Article 2)<sup>27</sup>. Celui-ci a son siège à Libreville. Ce siège est inviolable.

Toutefois, celui-ci peut être transféré par voie législative en toute autre localité, lorsque les circonstances l'exigent (Article 2)<sup>28</sup>. L'appel est introduit dans les mêmes formes que la requête introductive d'instance et Il n'est recevable que dans la mesure où le jugement attaqué préjudicie aux droits de l'appelant (Article 98). Il est important de noter que le Conseil d'Etat est la Juridiction qui vient remplacer la Cour administrative (Article 5)<sup>29</sup> jadis prévue par les textes ci-après : la Loi n° 17/84 du 29 décembre 1984 Portant code des juridictions administratives, la Loi n° 7/94 du 16 septembre 1994 Portant organisation de la justice et la loi organique n°10/94 fixant l'organisation, la composition, la compétence et le fonctionnement de la Cour administrative. Bien qu'il fût prévu par le passé un délai de deux mois à compter de la notification ou de la signification par voie d'huissier de justice de la décision intervenue pour interjeter appel (Article 94)<sup>30</sup>, la Loi organique n° 5/2002 du 27 novembre 2002 Fixant l'organisation, la compétence et le fonctionnement du Conseil d'Etat n'apporte aucune précision sur les délais de sa saisine après le prononcé de la décision en premier instance.

## 3.2 Susciter des actions et réformes sur le plan national qui tiennent compte des intérêts de tous

### 3.2.1 La réalisation participative d'un plan d'affectation des terres et d'un zonage forestier

Sur ce point, la réalité actuelle en matière d'occupation et d'utilisation des terres au Gabon établit des chevauchements entre divers intérêts (Etatiques, forestiers, miniers, agricoles et communautaires), faute de plan d'affectation de terre. Ce qui est une lacune mettant en péril les intérêts des populations.

En effet, le Code forestier gabonais dit clairement en son article 12 que le domaine forestier rural est le lieu par excellence d'exercice des droits coutumiers. A ce jour, ce domaine n'est malheureusement pas identifiable, le Code forestier n'ayant apporté aucune précision sur son étendue. Et s'il est vrai que les permis forestiers et miniers sont plus ou moins définis, les

<sup>26</sup> Loi n°47/2010 du 12 janvier 2011 portant révision de la Constitution Gabonaise

<sup>27</sup> Loi organique n° 5/2002 du 27 novembre 2002 Fixant l'organisation, la compétence et le fonctionnement du Conseil d'Etat

<sup>28</sup> Loi organique n° 5/2002 du 27 novembre 2002 Fixant l'organisation, la compétence et le fonctionnement du Conseil d'Etat

<sup>29</sup> Loi organique n° 5/2002 du 27 novembre 2002 Fixant l'organisation, la compétence et le fonctionnement du Conseil d'Etat

<sup>30</sup> Loi n° 17/84 du 29 décembre 1984 Portant code des juridictions administratives



permis agricoles quant à eux ne sont prévus nulle part et peuvent de ce fait être parfois attribués au détriment des droits fonciers communautaires. L'élaboration d'un plan d'affectation des terres et d'un zonage participatif est un début de solution dans un tel contexte.

Le Gabon s'est engagé dans cette voie dans le cadre d'un projet financé par la BAD et mis en œuvre par le Ministère des Eaux et Forêt. Cependant seul son aspect participatif pourra permettre l'atteinte des résultats satisfaisants. De même la réforme en cours du Code forestier devra se prononcer sur l'étendue du Domaine Forestier Rural et sa matérialisation par un zonage forestier.

La reconnaissance des droits coutumiers des populations comme étant des droits fonciers sur les portions des terres et forêts qu'elles occupent et/ou exploitent

Un défi majeur constant auquel les politiques foncières successives, particulièrement en Afrique subsaharienne, ont été confrontées, est la nécessité de marier tradition et modernité en matière de régimes fonciers.

La reconnaissance de ces droits coutumiers sur la terres permettra non seulement que les populations puissent assurer leurs moyens de subsistance et leur sécurité alimentaire, mais aussi que leurs droits humains fondamentaux soient sauvegardés : le droit humain à la propriété, qui a constamment été interprété comme inclusif des droits coutumiers collectifs, même lorsque ces droits ne sont pas reconnus légalement aux termes de la législation nationale, le droit à l'alimentation, qui revêt une pertinence directe là où les populations dépendent des ressources naturelles pour leur sécurité alimentaire (De Schutter, 2009) ; le droit au logement, qui comprend la protection contre les expulsions ; et les droits des populations autochtones sur leurs terres ancestrales à travers la Déclaration de 2007 des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones<sup>31</sup>.

La reconnaissance des droits de propriété foncière au bénéfice des communautés passe par la mise en œuvre d'une réforme foncière. Elle devrait tenir compte des contraintes dues à la superposition, dans le temps, de droits divers et variés sur les mêmes espaces.

Il est nécessaire de remédier à la faiblesse du statut juridique des droits fonciers de la majorité des populations. Il faut accorder aux droits de propriété coutumiers, individuels et collectifs, et aux droits d'utilisation des terres détenus individuellement ou collectivement, la même valeur juridique qu'aux droits légaux. Le droit issu d'une telle réforme devrait reconnaître les modes coutumiers d'acquisition de la terre comme modalités d'accès à la propriété foncière, notamment lorsqu'ils ne sont pas susceptibles de déboucher sur des solutions contraires à l'ordre public, ou en violation des droits acquis antérieurement par des personnes privées. De ce fait la réforme foncière devra prévoir la preuve de la propriété coutumière par l'institution, à côté du titre foncier classique, d'un titre foncier simplifié et sécurisé ayant les mêmes caractéristiques, comme modalité de constatation de la propriété.

D'autres points à aborder dans le cadre de cette réforme:

---

<sup>31</sup> Samuel NGUIFFO, Pierre Étienne KENFACK et Nadine MBALLA : « L'incidence des lois foncières historiques et modernes sur les droits fonciers des communautés locales et autochtones du Cameroun »

- Lorsque l'on procède à une lecture du Code civil Gabonais, l'on constate que celui-ci n'a pas intégré des Titres portant sur les Biens et les Obligations et les différentes modifications de la propriété, ce qui nous apparaît assez curieux. De ce fait, nous proposons que le Code civil actuel soit complété par ces Titres.
- La question du contenu du domaine privé et du domaine public reste vague. Des efforts en termes de précisions doivent être faits à ce niveau avec une précision également sur le statut juridique des forêts au Gabon.
- La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en l'état actuel a mis en évidence plusieurs manquements : absence de définition de l'utilité publique, référence aux projets pouvant être utilisés à des fins privés, procédure d'indemnisation incomplète, délais d'opposition courts et effet non suspensif de celle-ci. La réforme devra également tenir compte de ces différents aspects.
- La relecture du texte sur les indemnisations pour cause de destruction volontaire de cultures. Le premier aspect ici concerne l'existence du qualificatif « volontaire ». Est-ce à dire que lorsque la destruction est involontaire il n'y a pas de réparation possible? Le deuxième aspect porte sur les barèmes à verser car ceux-ci ne reflètent pas toujours la réalité et ne peuvent pas de ce fait entièrement couvrir le préjudice subi.
- Le droit au partage des bénéfices prévu dans le secteur forestier doit être officiellement étendu à tous les autres secteurs (mines, pétrole et agro-industrie) notamment en raison des privations et préjudices dont sont victimes les communautés en pareille circonstance.
- Dans l'hypothèse où les communautés ne détiennent que des droits d'usages reconnus par la loi, celle-ci devra également prévoir des réparations qui doivent être faites en cas d'atteinte à ces droits. Le Code Civil Napoléon en son article 1382 établit le principe de la responsabilité en ces termes : «Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un préjudice oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer».
- L'obligation de réaliser la cartographie participative pour la prise en compte des droits des communautés dans le secteur des forêts et la procédure y relative devront faire l'objet d'un encadrement juridique. En effet en l'état actuel la cartographie administrative apparaît beaucoup plus comme une recommandation de l'administration, celle-ci ne reposant sur aucun texte de loi au Gabon.

## 4 Textes et Documents de Référence

- La Déclaration des droits de l'homme et du citoyen (1789) ;
- La Déclaration universelle des droits de l'homme (1948) ;
- La Déclaration des Nations Unies sur les droits des Peuples Autochtones ;
- Le Pacte international relatif aux droits civils et politiques (1966);
- La convention d'Alger sur la conservation de la nature et des ressources naturelles (1968), qui a été remplacée par la Convention de Maputo ;
- La Convention sur la diversité biologique des Nations Unies (1992) et le Protocole de Nagoya ;
- Le Code Civil Napoléon de 1804 ;
- La Loi N°15/72 du 29 juillet 1972 portant adoption de la Première Partie du Code Civil ;
- La Loi n° 19/89 du 30 décembre 1989 portant adoption de la Deuxième Partie du Code Civil;
- La Constitution Gabonaise telle que modifiée par la Loi n°47/2010 du 12 janvier 2011 ;
- La Loi n°6/61 du 10 mai 1961 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- 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 d'aliénation ;
- La Loi organique n° 9/94 du 17 septembre 1994 Fixant l'organisation, la composition, la compétence et le fonctionnement de la Cour judiciaire, des cours d'appel et des tribunaux de première instance ;
- La Loi n°16/2001 Portant Code Forestier en République Gabonaise ;
- La Loi n°03/2007 sur les parcs nationaux ;
- 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 ;
- L'ordonnance n°52/70 du 12 octobre 1970 relative à l'expropriation des terrains insuffisamment mis en valeur ;
- L'ordonnance n°1/76 du 6 janvier 1976 fixant les modalités de retour au domaine des terrains nus immatriculés ;
- L'ordonnance de n°5/2012 du 13 février 2012 fixant le régime de la propriété foncière en République gabonaise ;
- L'ordonnance de n°6/2012 du 13 février 2012 fixant les règles générales relatives à l'urbanisme ;
- L'ordonnance n°11/2008 modifiant la loi forestière n°16/01 ;
- L'Ordonnance n° 1/77/PR du 2 février 1977 Portant adoption du code de procédure civile ;
- 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 Décret n°1136/PR/MINDECFHUC du 31 octobre 1980 portant interdiction provisoire d'attribuer des concessions rurales aux abords de Libreville ;
- Le Décret n°1016/PR/MAEPDR du 24 août 2011 fixant le barème d'indemnisation à verser en cas de destruction volontaire de cultures, de bétail, de bâtiments d'élevage, d'étangs piscicoles ou de ressources halieutiques.
- Le Décret 257/PR/MECIT du 19 juin 2012 réglementant les cessions et locations des terres domaniales ;
- Le Décret 692/2004 sur les droits d'usage coutumier ;
- Le Décret 689/2004 définissant les normes techniques d'aménagement et de gestion durable des forêts domaniales productives enregistrées ;

- Le Décret fixant les conditions de création des forêts communautaires ;
- L'Arrêté 018 de 2013 fixant les procédures d'attribution et de gestion des forêts communautaires ;
- ONG Clientearth : Briefing sur le Droit de propriété et d'usage des communautés locales et autochtones (Gabon), Février 2014 ;
- Djinang Martial en collaboration avec Marc Ona Essangui: « La Problématique des cessions des terres à Grande échelle en Afrique Centrale, Analyse du cadre légal et réglementaire au Gabon », Août 2012 ;
- Djinang Martial : « Investissements et Protection des Droits des communautés en Afrique centrale : Cas du Gabon », Décembre 2013 ;
- FES Cameroun, CED et ACDIC : « Plaidoyer pour une réforme du régime juridique des cessions des terres à grande échelle en Afrique Centrale », Yaoundé, Cameroun, Août 2012 ;
- BAD : L'environnement privé des investissements au Gabon;
- Banque Mondiale, 2011. (Données sur le Gabon) ;
- Liz Alden Wily avec la contribution de Nathalie Faure, FERN (Juin 2012) : « Les droits fonciers au Gabon : Faire face au passé, et au présent »;
- Samuel NGUIFFO, Pierre Étienne KENFACK et Nadine MBALLA : « L'incidence des lois foncières historiques et modernes sur les droits fonciers des communautés locales et autochtones du Cameroun »
- Comité Technique « Foncier et Développement », Livre Blanc des acteurs français de la Coopération : Gouvernance Foncière et Sécurisation des Droits dans les pays du Sud, Septembre 2008
- <http://www.coursdroit.com/cours-droit-civil-biens.html>
- <http://nelson.cen.umontreal.ca/revue/cd/2005/v46/n1-2/043837ar.pdf>
- <http://juriste.org/usucapion>

**Eugenio Sartoretto**

Conseiller en Droit et Politiques Publiques

t +44 020 7749 5975

e [esartoretto@clientearth.org](mailto:esartoretto@clientearth.org)[www.clientearth.org](http://www.clientearth.org)**Clotilde Henriot**

Conseiller en Droit et Politiques Publiques

t +44 (0) 20 3030 5973

e [chenriot@clientearth.org](mailto:chenriot@clientearth.org)[www.clientearth.org](http://www.clientearth.org)

ClientEarth est une organisation de droit de l'environnement à but non-lucratif basée à Londres, Bruxelles et Varsovie. Nous sommes des avocats engagés travaillant à l'interface entre le droit, les sciences et les politiques. Nous utilisons la force du droit pour élaborer des stratégies et des outils juridiques pour résoudre les grands problèmes environnementaux.

---

**Brussels**

4ème Etage  
36 Avenue de Tervueren  
1040 Bruxelles  
Belgium

**London**

274 Richmond Road  
London  
E8 3QW  
UK

**Warsaw**

Aleje Ujazdowskie 39/4  
00-540 Warszawa  
Poland