

- 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,