

Décret n°257 PR/MECIT du 19 juin 2012 réglementant les concessions et les locations des terres domaniales.

Le Président de la République, chef de l'Etat, vu la constitution.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le conseil d'Etat consulté,

Le conseil des ministres entendu,

Décète :

Article 1<sup>er</sup> : le présent décret, pris en application des dispositions la loi n° 14/63 du 8 mai susvisé, régit la cession et la location des terres domaniales.

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

## Chapitre Premier

### Des Dispositions générales

Article 3 : les terrains visés à l'article 1 et 2 ci-dessus sont réparties en terrains urbains et ruraux.

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

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

Les terrains ruraux sont tous les autres.

Article 5 : les centres urbains et les zones rurales sont alloties par les services topographiques et du cadastre de l'agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre, abrégé : ANUTTC

Les plans de lotissement ainsi établis font apparaître :

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

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

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

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

## Chapitre deuxième

### De la cession des terres domaniales

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

## Section 1 :

### De la cession de gré à gré

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

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

## Section 2 :

### De la cession par voie d'adjudication

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

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

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

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

Article 13 : l'adjudication est faite en séance publique aux enchères verbales.

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

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

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

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

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

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

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

Un exemplaire de cet avis est communiqué aux demandeurs.

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

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

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

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

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

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

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

## De la concession des baux

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

### Section 1 :

#### De la concession des baux ordinaires

Article 21 : l'acte concédant le bail ordinaire confère au bénéficiaire un droit de jouissance non transmissible et non hypothécable.

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

### Section 2 :

#### De la concession par baux emphytéotiques

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

## Chapitre quatrième

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

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

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

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

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

A cette demande, sont joints :

- Un acte de procuration authentique ou sous seing privé si le demandeur agit par intermédiaire, les signatures de l'acte sous seing privé légalisées,
- Un exemplaire original des statuts de la société si le requérant est une société, avec indication du représentant légal.

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

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

Dans le cas contraire, le dossier est rejeté.

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

Article 27 : Lorsque le terrain sollicité ne fait pas partie d'un lotissement aménagé par l'Etat, l'agence procède, après reconnaissance et délimitation du terrain, à l'accomplissement de la formalité de publicité en apposant la demande introduite sur le terrain pendant un délai de quinze jours au cours duquel des oppositions peuvent être soulevées.

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

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

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

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

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

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

- Pour les terrains urbains ne faisant pas partie d'un lotissement :
  - Une demande d'acquisition ou de prise à bail présentée conformément aux prescriptions de l'article 24 ci-dessus,
  - Un plan de situation établi à l'échelle de 1/500<sup>3</sup>
  - Un plan de bornage établi à une échelle de 1/500<sup>3</sup> pour les parcelles d'une superficie inférieure à mille mètres carrés et de 1/1000 pour les autres, faisant apparaître les références des parcelles limitrophes.
  - Un procès verbal de reconnaissance,
  - Un avis d'affichage sans opposition,
  - Une copie de la quittance de règlement du prix de cession ou de la première échéance du loyer.
- Pour les terrains urbains faisant partie d'un lotissement :
  - Toutes les pièces exigées pour les terrains urbains ne faisant pas partie d'un lotissement.
  - Un document consignant la non- objection du représentant des communautés villageoises autochtones, établi sous le timbre des services déconcentrés du ministère de l'intérieur et contresigné par le gouverneur ou le préfet.

Article 31 : (modifié par le décret n°702 PR/MPITPTHTAT du 17 juillet 2013)

L'agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre établit les actes de cession ou de concession de bail et les transmet sans délai à la direction provinciale des impôts territorialement compétente pour enregistrement.

Article 32 : (modifié par le décret n°702 PR/MPITPTHTAT du 17 juillet 2013)

L'agence nationale de l'urbanisme, des travaux topographiques et du cadastre transmet le dossier à la conservation de la propriété foncière et des hypothèques territorialement compétente aux fins de création de titre foncier ou de transcription de l'emphytéose.

Ce dossier comprend :

- L'acte de cession,
- L'état civil du requérant,
- Le plan de bornage de la parcelle,
- Un état des lieux éventuel des constructions,
- Une évaluation des immobilisations bâties et non bâties.

Article 33 l'article 33 du décret n°257/2012 PR/MECIT du 19 juin 2012 susvisé est supprimé

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

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

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

## Chapitre cinquième

### Des dispositions diverses et transitoires

#### Section 1 :

##### Des dispositions diverses

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

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

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

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

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

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

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

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

## Section 2 :

### Des dispositions transitoires

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

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

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

## Chapitre sixième

### Des dispositions finales

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

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

2012

Fait à Libreville, le 19 juin  
Ali Bongo Ondimba

Par le Président de la République, chef de l'Etat ;



Le premier ministre, chef du gouvernement

Raymond Ndong Sima

Le ministre de l'agriculture, de l'élevage,  
de la pêche et du développement rural

Julien Nkoghe Bekale

Le ministre de l'économie, de l'emploi

Et du développement durable

Luc Oyoubi

Le ministre de la promotion des investissements,

Des travaux publics, des transports

De l'habitat et du tourisme,

Chargé de l'aménagement du territoire

Magloire Ngambia