

HEBDO

informations

Journal hebdomadaire d'informations et d'annonces légales

URBANISME ET FONCIER : les nouvelles dispositions

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

Loi n° 1/2012
du 13 août 2012

instituant la concession d'aménagement foncier en République gabonaise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

N° 599 – 4-18 AOÛT 2012
Numéro spécial - 1.000 F

SOMMAIRE

Urbanisme et foncier : les nouvelles dispositions :

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

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

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

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

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

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

• TEXTES OFFICIELS

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

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

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

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

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

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

• ANNONCES LÉGALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Libreville, le 13 août 2012

Ali Bongo Ondimba

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

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

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

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

Loi n° 3/2012
du 13 août 2012

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

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

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

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

« **Préambule (nouveau)**

Vu la Constitution,

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

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

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

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

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

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

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

Le Conseil d'État consulté,

Le conseil des ministres entendu, ».

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

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

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

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