

Visa du Président
du Conseil d'Etat



Ordonnance n° 00000005/PR/ 2012
fixant le régime de la propriété foncière
en République Gabonaise

Le Président de la République,
Chef de l'Etat ;

Vu la Constitution ;

Vu le décret n°0804/PR du 19 octobre 2009 fixant la composition du Gouvernement de la République, ensemble les textes modificatifs subséquents ;

Vu la loi n°025/2011 du 29 décembre 2011 autorisant le Président de la République à légiférer par ordonnance pendant l'intersession parlementaire ;

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 le décret n°0917/PR/MECIT du 29 décembre 2010 portant attributions et organisation du Ministère de l'Economie, 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'Ecologie et du Développement rural ;

Le Conseil d'Etat consulté ;

Le Conseil des Ministres entendu ;

Ordonne :

Article 1^{er} : La présente ordonnance, prise en application des dispositions de la loi n° 025/2011 du 29 décembre 2011 susvisée, fixe le régime de la propriété foncière en République Gabonaise.

Titre I^{er} : Des dispositions générales

Article 2 : La présente ordonnance s'applique aux immeubles bâtis et non bâtis soumis au régime de l'immatriculation foncière.

Article 3 : Au sens de la présente ordonnance, on entend par :

- *immeuble* : fonds de terre et ce qui y est incorporé ainsi que les droits réels immobiliers ;
- *immatriculation* : action et procédure par lesquelles un immeuble est inscrit sur le registre foncier en vue de la création d'un titre conférant à son titulaire des droits réels ;
- *conservation de la propriété foncière et des hypothèques* : administration dans laquelle sont déposés les actes portant sur les droits réels immobiliers ainsi que certains actes générateurs de droits personnels dont un immeuble est indirectement l'objet en vue d'en assurer la publicité ;
- *titre foncier ou titre de propriété* : document authentique établi par le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques garantissant, sécurisant et protégeant un droit réel immobilier de son titulaire ;
- *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 et immobiliers ;
- *publicité foncière* : mesures destinées à porter à la connaissance des tiers l'existence des actes relatifs aux droits réels et 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 ;
- *radation* : 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.

Titre II : De la conservation de la propriété foncière et des hypothèques

Chapitre 1^{er} : De la création, des attributions et de l'organisation de la conservation de la propriété foncière et des hypothèques

Section 1 : De la création et des attributions

Article 4 : Il est institué dans chaque chef-lieu de province une conservation de la propriété foncière et des hypothèques, ci-après désignée la conservation foncière.

A l'exception des autres provinces, la province de l'Estuaire comprend deux conservations foncières :

- la conservation foncière de la ville de Libreville avec juridiction sur le Département du Komo-Mondah ;
- la conservation foncière des autres départements.

Article 5 : La conservation foncière est chargée, conformément aux dispositions de la présente ordonnance et des autres textes en vigueur, de la tenue du registre foncier et de l'exécution des formalités et des procédures prescrites pour l'immatriculation des immeubles, ainsi que de l'inscription d'actes ou décisions concernant les immeubles immatriculés. ✍

Section 2 : De l'organisation et du fonctionnement

Article 6 : Les conservations foncières sont des services publics déconcentrés à autonomie de gestion prévus aux articles 8, 29 et 30 de la loi n° 020/2005 du 3 janvier 2006 fixant les règles de création, d'organisation et de gestion des services de l'Etat.

Elles sont placées sous la tutelle administrative du Ministre chargé de l'économie.

Article 7 : 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 quinze 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.

Chapitre 2 : Du conservateur de la propriété foncière et des hypothèques

Section 1 : Du statut et des droits

Article 8 : Le conservateur est un agent public ayant qualité d'officier ministériel.

Avant toute prise de service, il prête le serment suivant devant le tribunal de première instance de son ressort : « *Je jure de remplir consciencieusement les devoirs de ma charge, de respecter scrupuleusement la loi et de me conduire en tout dans la dignité* ».

Article 9 : Le conservateur est tenu, après sa prestation de serment, de constituer un dépôt à titre de cautionnement dont le moment est fixé par arrêté du Ministre chargé de l'économie.


Article 10 : La somme versée à titre de cautionnement est restituée au conservateur trois ans après la cessation définitive de ses fonctions si dans ce délai aucune action en responsabilité n'a été engagée contre lui ou si les suites d'une telle action ont été couvertes par les assurances prévues à l'article 15 ci-dessous.

Article 11 : Dans l'exercice de ses fonctions, le conservateur n'est soumis qu'à l'autorité de la loi. A ce titre, il jouit d'une indépendance morale et matérielle en rapport avec l'étendue de sa responsabilité personnelle et bénéficie d'un régime spécial de rémunération fixé par voie réglementaire.

Ce régime de rémunération prend en compte l'importance des risques liés à la responsabilité personnelle du conservateur.

Section 2 : De la responsabilité et des obligations

Article 12 : Le conservateur est garant de la sécurité des transactions immobilières. A ce titre, les registres qu'il tient et les états qu'il délivre sont des actes authentiques.

Article 13 : Sous peine de sanctions pénales ou civiles, le conservateur est tenu de se conformer dans l'exercice de ses fonctions, à toutes les dispositions en vigueur régissant sa charge. 

Il engage sa responsabilité personnelle dans les actes qu'il prend et les formalités qu'il accomplit.

L'Etat reste toutefois civilement responsable des faits dommageables non imputables à la responsabilité personnelle du conservateur.

Article 14 : Le conservateur est notamment responsable personnellement des préjudices résultant :

- 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 15 : Outre le cautionnement administratif prévu aux articles 9 et 10 ci-dessus, le conservateur est tenu de souscrire des assurances destinées à couvrir les faits dommageables résultant de la mise en jeu de sa responsabilité personnelle.

Article 16 : Hors les cas prévus par la loi et sous peine de dommages-intérêts, le conservateur ne peut ni refuser ni retarder l'exécution d'une réquisition ou de toute autre formalité régulièrement demandée.

Article 17 : Les mentions de dépôts sont faites sur les registres de suite, sans aucun blanc ni interligne.

Article 18 : Les sommes perçues par le Conservateur dans l'exercice de sa fonction sont des deniers publics. A ce titre, le Conservateur est un comptable public de fait.

Les modalités de gestion de ces sommes sont fixées par voie réglementaire.


Chapitre 3 : Du livre foncier

Article 19 : Le conservateur tient un livre foncier composé des registres et fichiers suivants :

- le registre des dépôts ;
- le registre des formalités préalables à l'immatriculation ;
- le registre des oppositions à l'immatriculation ;
- le registre des titres de propriété ;
- un fichier alphabétique des titulaires de droits réels et des baux inscrits ;
- un fichier alphabétique des propriétaires ;
- un fichier des titres de propriété.

Le livre foncier peut également être dématérialisé.

Article 20 : Dans le registre de dépôt, sont constatées, par numéro d'ordre et à mesure qu'elles s'effectuent, les réquisitions de formalité et les remises de pièces qui lui sont faites.

Le conservateur délivre au requérant sur sa demande, une reconnaissance, qui rappelle le numéro du registre de dépôt sous lequel chaque réquisition est inscrite. Il accomplit les formalités dans l'ordre des réquisitions. 

Article 21 : 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 judiciaire 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 22 : En cas de destruction des registres de dépôt de la conservation, les doubles conservés au greffe du tribunal sont immédiatement remis, contre récépissé, au conservateur qui procède à la reconstitution de ces registres sans qu'il puisse n'en résulter une charge nouvelle pour les parties.

Cette reconstitution a lieu, dans la même forme, en cas de destruction des doubles gardés au greffe du tribunal.

Article 23 : Tous les registres tenus par le conservateur sont côtés et paraphés par page, de la première à la dernière, par le président du tribunal judiciaire compétent.

Les registres dématérialisés font l'objet d'un paraphe électronique.

Article 24 : Tous documents délivrés par le conservateur doivent être revêtus, à côté de sa signature, du sceau officiel de son office.

Titre III : De l'immatriculation

Chapitre 1^{er} : De l'objet et de la nature de l'immatriculation

Article 25 : L'immatriculation a pour objet de placer l'immeuble qui y a été soumis sous le régime de la présente ordonnance sans qu'il puisse y être ultérieurement soustrait.

Elle aboutit à l'établissement d'un titre de propriété dénommé titre foncier inscrit sur un livre foncier.

Le titre foncier annule tout titre et purge tout droit antérieur qui n'y serait pas mentionné.

Article 26 : L'immatriculation est obligatoire.

Chapitre 2 : De la procédure d'immatriculation

Section 1 : De la réquisition

Article 27 : Seuls peuvent requérir l'immatriculation :

- le propriétaire ;
- le copropriétaire, lorsque celui-ci se trouve dans les conditions requises pour l'exercice de ce droit ;
- les détenteurs des droits réels notamment l'usufruit, l'habitation, l'emphytéose et l'antichrèse ;

- les détenteurs de servitudes foncières ou d'hypothèques, avec le consentement du propriétaire ou des copropriétaires ;
- le mandataire légal.

Article 28 : Peut également requérir l'immatriculation, le créancier hypothécaire non payé à l'échéance qui, en vertu de la décision de condamnation devenue définitive qu'il a obtenue contre son débiteur, entreprend une saisie immobilière.

Article 29 : Le tuteur ou le curateur d'un incapable a qualité pour requérir l'immatriculation au nom de sa pupille, au cas où celui-ci est détenteur des droits qui lui permettraient de la requérir lui-même, s'il n'était pas incapable.

Article 30 : Toute personne requérant l'immatriculation remet à la conservation foncière du lieu de situation de l'immeuble qui en délivre un récépissé, une déclaration signée d'elle-même ou d'un fondé de pouvoirs muni d'une procuration spéciale et qui doit contenir :

- ses noms, prénoms, qualités et domicile, son état civil, sa nationalité et, s'il y a lieu, le nom de l'époux et l'indication du régime matrimonial et, en cas d'indivision, les mêmes indications que ci-dessus pour chaque copropriétaire avec mention de la part de chacun d'eux ;
- l'élection de domicile au lieu des services du conservateur, lorsque le requérant n'a pas son domicile dans le ressort de celle-ci ;
- la description de l'immeuble dont l'immatriculation est requise, ainsi que l'indication des constructions et plantations qui s'y trouvent, de sa consistance et de sa nature, de sa situation, de sa contenance, de ses limites, tenants et aboutissants et, s'il y a lieu, du nom sous lequel il est connu ;
- l'estimation de la valeur vénale et de la valeur locative de l'immeuble ;
- le détail des droits réels immobiliers existants sur l'immeuble avec la désignation des ayants droit, ladite désignation comprenant leurs nom, prénoms, qualités et domicile, leur état civil, leur nationalité, avec, s'il y a lieu, le nom de l'épouse et la spécification du régime matrimonial ;
- l'indication de l'origine des droits prétendus.

Article 31 : En même temps que sa réquisition, le requérant dépose tous les titres de propriété, contrats, actes publics ou privés et documents quelconques, de nature à faire connaître les droits réels existant sur l'immeuble.

Article 32 : Si un ou plusieurs actes invoqués par le requérant se trouvent en la possession de tiers, le juge, par ordonnance sur requête, fait sommation aux détenteurs d'en opérer le dépôt, contre récépissé, à la conservation foncière du lieu de situation de l'immeuble, dans un délai de huit jours augmenté des délais de distance, s'il y a lieu.

Il peut être délivré aux détenteurs de ces titres, sur leur demande et à leurs frais par le conservateur, une copie certifiée des actes déposés.

Article 33 : Dès réception du dossier d'immatriculation, le conservateur du lieu de situation de l'immeuble crée une réquisition d'immatriculation dont il dresse un extrait qu'il fait publier au Journal Officiel ou dans tout autre journal d'annonces légales et d'informations.

Cette publication peut également se faire par tout moyen, notamment par affichage public au gubernorat, à la mairie, à la préfecture ou au tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

La publication doit mentionner :

- le lieu de situation de l'immeuble ;
- le numéro de la parcelle et l'indication de la section ;
- toute autre indication ou repère géographique susceptible de faciliter la localisation de l'immeuble par tout intéressé.

Section 2 : Des oppositions

Article 34 : Pendant le délai de quinze jours qui court de la date de publication de la réquisition, toute personne peut intervenir dans la procédure par opposition, notamment :

- en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant ou sur les limites de l'immeuble ;
- en cas de prétention sur l'existence d'un droit réel susceptible de figurer sur le titre à établir.

Article 35 : Les oppositions sont faites par voie de déclarations écrites et déposées aux services du conservateur du lieu de situation de l'immeuble.

Les déclarations aux fins d'opposition doivent contenir l'énonciation des droits, titres et pièces sur lesquels la demande est appuyée et être accompagnées de tous documents invoqués ou de toutes justifications utiles.

Article 36 : Les documents déposés visés à l'article 32 ci-dessus sont communiqués, sans déplacement et sur leur demande, aux requérants ou intervenants à la procédure, à toutes fins utiles.


Toutes les oppositions ou demandes d'inscription formulées au cours de la procédure d'immatriculation sont mentionnées, dès leur réception, à la conservation sur le registre des oppositions.

Article 37 : Toute personne formulant opposition au nom d'un tiers doit :

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

Article 38 : Peuvent toujours, sous réserve de justifications requises par les textes en vigueur, intervenir dans la procédure, par voie d'opposition, au nom des incapables, des absents, des disparus et des non-présents, les tuteurs, représentants légaux, parents, le Procureur de la République, le curateur aux successions et biens vacants.

Article 39 : Aucune opposition n'est recevable après l'expiration du délai de quinze jours à compter de la date de publication de la réquisition prévu à l'article 34 ci-dessus.

Article 40 : Le président du tribunal judiciaire compétent veille, pendant la procédure d'immatriculation, à ce qu'aucun droit immobilier des personnes se trouvant hors du territoire national ne soit lésé. 

A cette fin, il peut, de sa propre initiative ou sur saisine des tiers, procéder à toute vérification et enquête nécessaires.

Article 41 : Le président du tribunal judiciaire compétent peut, à la requête des personnes visées à l'article 37 ci-dessus, proroger le délai d'opposition visé par la présente ordonnance.

Cette requête doit être faite avant l'expiration du délai de quinze jours prévu à l'article 34 ci-dessus.

La prorogation ne peut se faire qu'une seule fois et ne peut dépasser dix jours ouvrables.

Section 3 : De l'ordonnance d'immatriculation et du jugement des oppositions

Article 42 : A l'expiration des délais requis et après avoir constaté l'accomplissement de toutes les formalités destinées à assurer la publicité de la procédure, le conservateur transmet les dossiers relatifs aux demandes d'immatriculation au greffe du tribunal judiciaire.

Le contenu du dossier transmis par le conservateur au greffe est fixé par voie réglementaire.

Article 43 : S'il n'existe pas d'opposition, le président du tribunal judiciaire compétent examine si la demande est régulière et si toutes les formalités requises ont été observées. Il apprécie la nature et l'étendue des divers droits réels dont l'immeuble est grevé et rend, s'il y a lieu, l'ordonnance d'immatriculation.

Article 44 : S'il existe des oppositions ou contestations, la demande d'immatriculation est portée devant le tribunal judiciaire de première instance qui statue au fond, conformément aux dispositions des articles 410 et suivants du code de procédure civile.

Le tribunal saisi statue sur toutes les demandes.

Article 45 : Les décisions en matière d'immatriculation ne sont susceptibles que d'un recours en cassation.


Article 46 : Le conservateur procède à l'immatriculation au vu de l'expédition de la décision d'immatriculation qui lui est communiquée par le greffe. Il inscrit les droits réels existant sur l'immeuble tels qu'ils résultent de la décision de justice.

Chapitre 3 : Du titre de propriété

Section 1 : Des caractéristiques et des modalités de délivrance

Article 47 : 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 de ces derniers ;
- les droits réels immobiliers existant sur l'immeuble et les servitudes qui le grèvent.

Article 48 : Le titre foncier porte un numéro d'ordre et un nom particulier. Le plan du bâtiment y est annexé. 

Cependant, une nouvelle immatriculation peut, au lieu de faire l'objet d'un nouveau titre de propriété distinct, être portée à sa date sur un titre déjà existant, intéressant un immeuble limitrophe ou avec lequel il fait corps, appartenant au même propriétaire, afin de ne former qu'un seul et même titre.

Article 49 : Les titres de propriété sont établis sur des registres dont la forme est déterminée par l'Administration.

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

Article 50 : Lorsqu'un immeuble est divisé par suite de partage ou autrement, il est procédé au bornage de chacun des lots par un géomètre assermenté du service du cadastre ou commis par l'autorité ou l'organisme habilité qui rapporte cette opération sur une expédition du plan. Il est établi un titre et un plan distincts pour chacune des divisions de l'immeuble.

Toutefois, en cas d'aliénation partielle, le propriétaire peut demander le maintien de l'ancien titre pour la portion de l'immeuble qui demeure entre ses mains. Si le maintien du titre est jugé possible par le conservateur, il est revêtu des mentions utiles. Le plan est, dans ce cas, rectifié en conséquence.

Article 51 : Lorsque le titre de propriété est établi ou qu'un droit réel y est inscrit au nom d'un mineur ou de tout autre incapable, l'âge du mineur ou de la nature de l'incapacité sont indiqués sur le titre.

Lorsque l'état de minorité ou d'incapacité a pris fin, le mineur devenu majeur, ou l'incapacité devenu capable, peut obtenir la rectification de son titre.


Article 52 : 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 époux.

Article 53 : Lorsque le titre de propriété est établi ou qu'un droit réel y est inscrit au nom d'une personne mariée qui n'a pas la libre administration de ses biens, mention de cet état est faite sur le titre. Lorsque la personne mariée reprend la libre administration de ses biens, elle peut obtenir la modification de son titre.

Article 54 : Lorsque le conservateur établit un nouveau titre de propriété, il annule le précédent en apposant une griffe d'annulation et le timbre de la conservation sur toutes les pages de celui-ci. Il annule de la même façon la copie et la conserve dans les archives.

Article 55 : Le propriétaire, à l'exclusion de toute autre personne, a droit à une copie exacte et complète du titre de propriété et du plan qui y est annexé.

Cette copie est nominative et le conservateur en certifie l'authenticité en y apposant sa signature et le timbre de la conservation.

Article 56 : Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un immeuble indivis, une seule copie est délivrée à celle d'entre elles qui est chargée de l'administration de cet immeuble ou qui est constituée séquestre à cet effet par ses copropriétaires. Les autres indivisaires ne peuvent prétendre qu'à un certificat spécial. 

Article 57 : Toute mention inscrite par le conservateur sur le livre foncier est reproduite par lui sur le double du titre qui lui est représenté.

Il certifie à toute réquisition, sur le double du titre, en conformité avec le livre foncier.

Article 58 : Le conservateur est tenu de délivrer, lorsqu'il en est requis, un état général ou spécial des mentions inscrites sur le livre foncier, et copie ou extrait des notes déposées, en exécution des prescriptions des articles 32 et 51 ci-dessus.

Article 59 : Le titre foncier créé au profit des promoteurs immobiliers sur des terrains qui leur ont été cédés en vue de la réalisation d'un lotissement destiné à la construction de maisons à bâtir demeure, à sa création, grevé d'une hypothèque au profit de l'Etat à hauteur du montant total de la mise en valeur prévu.

Les morcellements et les ventes ne pourront se faire après la réalisation totale de la mise en valeur, constatée par l'Etat, et de la mainlevée de l'hypothèque.

Le délai imparti aux promoteurs pour la mise en valeur visée à l'alinéa ci-dessus est fixé par voie réglementaire en fonction de l'importance des travaux à réaliser et de la situation de la zone concernée. Passé ce délai, un procès verbal de carence est dressé par les services compétents de l'Etat. Les procès verbaux de carence sont dressés à l'issue de procédures contradictoires.

Article 60 : Les procès verbaux de carence sont notifiés aux promoteurs par tout moyen laissant trace.

Cette notification vaut mise en demeure.

Si dans le délai maximum de six mois suivant cette mise en demeure le promoteur ne s'est pas exécuté, le procès verbal de carence est transcrit par le conservateur sur le livre foncier. Cette transcription entraîne la mutation du titre foncier au profit de l'Etat.

Section 2 : Des effets du titre foncier

Article 61 : Le titre de propriété est définitif, irrévocable, imprescriptible et inattaquable.

Il 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.

Article 62 : 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.

Article 63 : Aucun recours ne peut être exercé sur l'immeuble à raison d'un droit réel par suite d'une immatriculation.

Toutefois, tout intéressé peut exercer une action en responsabilité contre la personne qui aurait établi ou fait établir un titre foncier en usant du dol, de moyens illicites ou frauduleux, sans préjudice, le cas échéant, de l'exercice de la procédure d'inscription de faux.

Titre IV : De la publicité, des transmissions, des constitutions et de la conservation des droits réels et immobiliers

Chapitre 1 : De la publicité et de la conservation des droits réels et immobiliers

Article 64 : Tous faits et conventions entre vifs, à titre gratuit ou à titre onéreux, tous procès verbaux de saisie immobilière, tous jugements passés en force de chose jugée, ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer ou éteindre un droit réel immobilier, tous baux d'immeubles excédant trois années doivent être rendus publics par une inscription au livre foncier.

Cette inscription doit intervenir dans les trois mois de la date des actes ou décisions énumérés ci-dessus.

L'inobservation de ce délai est sanctionnée par une amende civile légale, par mois de retard, à 0,2 % des valeurs de transaction qui sera perçue au profit du Trésor par le conservateur, le montant de cette amende étant limité au montant des droits simples de transcription.

Cette amende est mise à la charge de la partie bénéficiant de l'inscription.

Article 65 : Tout droit réel relatif à un immeuble immatriculé n'existe, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de son inscription sur le titre par le conservateur.

L'annulation de cette inscription ne peut, en aucun cas, être opposée aux tiers de bonne foi.

Article 66 : Les actes volontaires et les conventions tendant à constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel ne produisent effet, même entre parties, qu'à dater de l'inscription, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'inexécution de leurs conventions.

Article 67 : Les baux qui n'ont pas été rendus publics par une inscription sur le livre foncier conformément aux dispositions de l'article 64 ci-dessus, ne sont pas opposables aux tiers pour toute durée dépassant trois ans calculée à partir de la date de l'acte ou de la convention.

Chapitre 2 : Des inscriptions

Article 68 : Toute personne requérant une inscription doit déposer entre les mains du conservateur un bordereau contenant :

- la désignation, par le numéro du titre foncier, de l'immeuble qui doit être affecté par l'inscription ;
- l'indication de la nature du droit à inscrire ;
- l'indication du mode d'acquisition et celle de la nature et de la date de l'acte qui le constate ;
- l'indication de l'état civil du bénéficiaire de l'inscription à opérer ;
- l'indication, s'il y a lieu, des causes de résolution, restriction, au droit de disposer ou mention spéciale dont l'inscription est requise en même temps que celle du droit principal, le tout avec indication de l'état civil des bénéficiaires.

Article 69 : Le bordereau doit porter la signature des deux parties, toutes les fois que la récapitulation est fondée sur un acte conventionnel.

Il y est joint un original ou une expédition de tout acte invoqué à l'appui de la réquisition.

Les jugements et les notes dont il existe minute peuvent être produits par un extrait littéral.

Le bordereau et les pièces produites sont conservés dans les archives de la conservation.



Article 70 : Tous les actes présentés à l'appui d'une demande d'inscription doivent être dressés en la forme authentique.

Sont considérés comme actes authentiques :

- les actes législatifs et les décisions administratives ;
- les contrats passés par l'Etat et les autres collectivités publiques ;
- les décisions judiciaires ;
- les actes des notaires, agents d'exécution et greffiers ;
- les actes reçus par les agents consulaires gabonais ;
- les actes reçus par les officiers publics et ministériels étrangers traduits en français, approuvés et légalisés par un fonctionnaire qualifié du Ministère des Affaires Etrangères du Gabon et déposés au rang des minutes d'un notaire gabonais ;
- les décisions rendues par les juridictions étrangères et rendues exécutoires au Gabon ;
- les actes sous seing privé, dûment enregistrés, et déposés aux minutes d'un notaire à condition que l'acte de dépôt ait été fait à la requête de toutes les parties et contienne reconnaissance d'écritures et de signatures ;
- les actes dressés par les institutions bancaires, établissements de crédit et sociétés immobilières placées sous le contrôle de l'Etat à condition que ces actes soient enregistrés et que les signatures soient légalisées.

Article 71 : Le conservateur vérifie, sous sa responsabilité, l'identité et la capacité du disposant, ainsi que la régularité, tant en la forme qu'au fond, des pièces produites à l'appui de la réquisition.


Article 72 : Le conservateur est tenu de s'assurer que l'opération qui motive le bordereau n'est pas en opposition avec les énonciations du livre foncier et les dispositions des textes en vigueur et que les pièces produites autorisent l'inscription.

Article 73 : Toute inscription au livre foncier s'opère au moyen d'énonciations sommaires. Elle est datée et porte la signature du conservateur, à peine de nullité.

Article 74 : Lorsque les réquisitions concernant le même immeuble sont présentées en même temps, le conservateur en est fait mention au registre de dépôt et les droits sont inscrits en concurrence. S'ils sont exclusifs les uns des autres, le conservateur refuse l'inscription.

Article 75 : L'ordre de préférence entre les droits établis sur le même immeuble se détermine par l'ordre des inscriptions, sauf dans les cas de l'exception prévue pour les inscriptions en concurrence.

Article 76 : L'inscription des droits des incapables est faite à la requête des parents, du curateur, des subrogés tuteurs ou à défaut, du mandataire familial, du Procureur de la République ou des autorités consulaires.

Article 77 : Lorsque l'inscription d'un droit transmis ou constitué entre vifs est requise après le décès du disposant, il peut y être procédé sur production d'un bordereau revêtu de la seule signature de l'acquéreur. 

Article 78 : 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 légalitaires 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 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.

Elle doit, enfin, contenir l'identification du défunt et de chacun des héritiers ainsi que la désignation complète des immeubles qu'elle concerne.

Article 79 : Lorsqu'une transmission de la propriété se produit entre vifs au cours de la procédure d'immatriculation, les formalités déjà accomplies sont considérées comme non avenues si la mutation a pour objet la totalité de l'immeuble.

Si la mutation n'a pour objet qu'une portion de l'immeuble, la procédure peut être poursuivie ou reprise avec adjonction de l'acquéreur, le bornage et les publications sont complétés, s'il y a lieu, en conséquence.

Sauf accord entre les parties de poursuivre la demande telle qu'elle a été introduite, le nouveau propriétaire peut se réserver le droit de bénéficier des dispositions de l'alinéa 1 ci-dessus.

Article 80 : Lorsqu'un droit soumis à la publicité est constitué sur l'immeuble au cours de la procédure d'immatriculation, il est loisible au bénéficiaire, pour prendre rang et rendre ledit droit opposable aux tiers, d'effectuer à la conservation le dépôt des pièces requises pour l'inscription.

Ce dépôt est mentionné au registre des oppositions et, au jour de l'immatriculation, si l'événement de la procédure le permet, le droit est inscrit sur le titre foncier au rang qui lui est assigné par le précédent enregistrement.

Article 81 : Quiconque prétend à un droit sur un immeuble immatriculé peut requérir une prénotation pour la conservation provisoire de ce droit.

Hors les cas où la prénotation est requise en vertu d'un titre, la réquisition d'une prénotation doit être appuyée soit d'un extrait de la demande introduite en justice, en vue de la reconnaissance du droit, soit d'une ordonnance rendue par le président du tribunal judiciaire de première instance du lieu de la situation de l'immeuble.

La date de la prénotation fixe le rang de l'inscription ultérieure du droit.

Article 82 : Lorsque la pré-notation a été requise en vertu d'une autorisation du président du tribunal judiciaire compétent, son effet cesse si l'inscription définitive n'est pas opérée dans les six mois ou si une demande en justice n'a pas été formée et mentionnée au livre foncier dans le délai d'un mois.

Article 83 : Tout commandement à fin de saisie immobilière doit être signifié au conservateur qui l'inscrit sur le titre. A partir de cette signification, aucune inscription nouvelle ne peut être prise sur l'immeuble pendant le cours de la procédure d'expropriation.

Article 84 : Toutes les fois qu'une inscription ou pré-notation est portée sur le titre de propriété, elle doit l'être en même temps sur la copie du titre.

Article 85 : A défaut de production de la copie du titre foncier, si la réquisition se rapporte à un droit réel dont la constitution suppose le consentement du propriétaire inscrit, détenteur de la copie, le conservateur doit se refuser à l'inscription.

Dans les autres cas, le conservateur fait l'inscription et la notifie au détenteur de la copie avec sommation d'avoir à la déposer dans un délai maximum d'un mois.

A défaut de remise de la copie dans ce délai, le tribunal judiciaire de première instance, saisi par les parties intéressées, en ordonne le dépôt à peine d'astreinte.

Article 86 : L'hypothèque sur les immeubles est légale, conventionnelle ou judiciaire.

Article 87 : L'hypothèque sur les immeubles immatriculés n'existe à l'égard des tiers et n'a rang entre les créanciers que du jour de l'inscription. Les inscriptions ont la même durée que les hypothèques.

Chapitre 3 : Des radiations

Article 88 : Les inscriptions, mentions et prénotations faites au livre foncier peuvent être rayées en vertu de tout acte ou tout jugement passé en force de chose jugée constatant, à l'égard de toutes les personnes intéressées à raison d'un droit dûment rendu public, la non-existence ou l'extinction du fait ou du droit auquel elles se rapportent.

Article 89 : La radiation d'une prénotation insérée au livre foncier en vertu d'une ordonnance doit être opérée d'office, après l'expiration des délais indiqués à l'article 82 ci-dessus.

Article 90 : La partie qui veut faire opérer une radiation doit déposer entre les mains du conservateur un acte de réquisition dans les formes prévues pour l'inscription.

Le conservateur procède à la radiation selon les règles prévues pour l'inscription.

Chapitre 4 : De la délivrance de copies de titres

Article 91 : En cas de perte ou de destruction de la copie d'un titre de propriété, le conservateur en délivre une nouvelle à la requête du titulaire et annule le précédent.

Toutefois, les ayants-cause ou les ayants-droit peuvent solliciter la délivrance d'une copie d'un titre de propriété au vu d'une nouvelle ordonnance du président du tribunal judiciaire compétent.

Cette ordonnance est publiée par le conservateur dans les formes et conditions prévues à l'article 33 de la présente ordonnance.

En ce qui concerne les propriétés appartenant à l'Etat ou aux autres personnes morales de droit public, la délivrance de nouvelles copies est subordonnée à une autorisation accordée par le Ministre chargé du patrimoine de l'Etat.

Article 92 : Le conservateur fait mention, au registre des titres de propriété, de la délivrance de la copie du titre.

La copie ainsi délivrée a la même valeur et sert aux mêmes objets que la copie originale.

Titre V : Des dispositions diverses et transitoires

Chapitre 1 : Des dispositions diverses

Section 1 : Des morcellements et des fusions d'immeubles

Article 93 : La portion distraite d'un immeuble déjà immatriculé peut, au lieu de faire l'objet d'un nouveau titre foncier distinct, être réunie au titre et au plan d'un autre immeuble limitrophe ou avec lequel il forme corps, déjà immatriculé, appartenant au même propriétaire.

Article 94 : Divers immeubles contigus, limitrophes ou mêmes voisins, mais formant corps, faisant l'objet de titres distincts et appartenant au même propriétaire, peuvent être réunis et faire l'objet d'un titre et d'un plan unique.

Il en est de même pour des parcelles distraites, en même temps, de différents immeubles voisins, qui peuvent être réunies entre elles ou au plan et au titre d'un autre immeuble immatriculé, appartenant au même propriétaire, si elles sont limitrophes ou forment corps avec lui.

Article 95 : Les droits réels et charges foncières existant sur les immeubles ou portions d'immeubles morcelés ou fusionnés sont nécessairement, le cas échéant, mentionnés sur les nouveaux titres.

Section 2 : Des documents justificatifs de mentions sur les livres fonciers et du domicile des parties

Article 96 : 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 nom et prénoms des parties contractantes ;
- leurs qualités ;
- leur état civil avec le nom de l'époux ;
- 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.

Article 97 : Les parties sont tenues, le cas échéant, sur la demande du conservateur, de préciser par une réquisition spéciale, datée et signée des intéressés ou du conservateur au cas où elles ne sauraient signer leur qualité, leur capacité, leur état civil, la nature, l'objet, le fondement, l'étendue, la portée et la valeur du droit à inscrire.

Article 98 : Tout requérant, tout intervenant ou opposant, toute personne au nom de laquelle une inscription ou mention est requise sur les livres fonciers doit préciser l'élection de son domicile réel au siège de la conservation foncière, s'il n'a pas son domicile réel dans le ressort de ladite conservation.

Toute notification ou signification lui sera valablement faite à ce domicile par toutes voies de droit.

Section 3 : Des inscriptions ou mentions sur les livres fonciers

Article 99 : Dans tous les cas où des écrits, déposés à la conservation foncière aux fins de mention sur les livres fonciers nécessitent une opération topographique préalable, ils peuvent néanmoins, être inscrits sur les livres fonciers avant l'exécution de cette opération, soit sur réquisition écrite des intéressés, soit d'office, si le conservateur est saisi d'une nouvelle demande régulière d'inscription intéressant l'immeuble.

Dans ce cas, toutes mentions utiles sont portées pour prendre rang, sur les livres fonciers, sous réserves expresses des opérations topographiques à effectuer qui sont mentionnées par la suite à leur date aux titres intéressés. Les copies de titres sont conservées par le conservateur jusqu'à l'achèvement de toutes les formalités réglementaires.

Article 100 : Tout droit, pour être inscrit, doit être tenu directement du titulaire de l'inscription précédemment prise.

Dans les cas où un droit réel immobilier ou charge foncière a fait l'objet de plusieurs mutations ou conventions successives, la dernière mutation ou convention ne pourra être inscrite avant toutes les précédentes.

Section 4 : Des omissions, des irrégularités et des nullités

Article 101 : Lorsque des omissions, des erreurs ou des irrégularités ont été commises dans le titre foncier ou les mentions subséquentes y relatées, les parties peuvent en demander la rectification.

Le conservateur peut toujours rectifier d'office les irrégularités, omissions ou erreurs constatées dans les titres ou qui proviendront des documents et spécialement des plans ayant servi à l'établissement du titre ou à toutes mentions subséquentes. Ces rectifications sont notifiées, le cas échéant, au porteur du duplicata du titre avec sommation d'apporter ce duplicata pour sa mise en concordance avec le titre.

Dans tous les cas, les premières inscriptions sont laissées intactes et les corrections sont inscrites à la date courante.

Article 102 : Si le conservateur refuse de procéder aux rectifications requises ou si les parties n'acceptent pas les rectifications opérées, le Tribunal statue par jugement rendu en chambre du conseil.

Section 5 : De la consultation des livres et documents fonciers

Article 103 : Toute personne peut obtenir les renseignements consignés aux livres fonciers ou figurant aux plans des immeubles immatriculés ou contenus dans les dossiers correspondants aux titres fonciers et dans les archives de la conservation foncière, moyennant le paiement des droits dont les montants sont fixés par voie réglementaire.

Article 104 : En vue de la consultation des livres fonciers, tout intéressé doit présenter une réquisition écrite et signée au conservateur tendant à la délivrance suivant le cas :

- d'un certificat constatant la concordance d'un titre foncier et du duplicata dudit titre ;

- de la copie d'un titre foncier et des mentions y consignées ou des seules mentions spécialement désignées dans la réquisition des intéressés ;
- d'un certificat de non-inscription ;
- de la copie authentique, faisant foi en justice, de tout acte ou autre document déposé dans les archives foncières.

Dans le cas où les intéressés ne savent pas signer, les réquisitions à fin de délivrance de ces divers documents sont établies et signées pour ordre par le conservateur.

Article 105 : Le conservateur peut également, sur réquisition régulière, indiquer, à titre de simple renseignement, les noms, les numéros des titres et la situation sommaire des immeubles inscrits au nom d'un propriétaire nominativement désigné avec ses nom, prénoms et état civil ou sur lesquels une même personne, désignée dans les mêmes conditions, aurait des droits réels immobiliers.

Article 106 : Une communication peut être donnée au public, moyennant le versement d'un droit de recherche, des titres fonciers que les intéressés désignent par écrit, toujours en présence du conservateur ou d'un de ses préposés et sans qu'aucune copie ou extrait puisse en être prélevé.

Article 107 : Par exception aux dispositions des articles précédents, est faite gratuitement toute communication de titre, toute délivrance de renseignements ou de copies de documents fonciers qui est demandée par les administrations publiques agissant dans un but d'utilité générale et pour les besoins du service.

Section 6 : Des bornages et des plans fonciers

Article 108 : La fixation du périmètre des propriétés à immatriculer doit être effectuée par des bornes, à défaut des limites naturelles présentant un caractère de fixité absolue.

Les bornes sont placées sur chaque sommet du polygone formant l'immeuble. Elles peuvent être marquées sur des rochers fixés au sol ou des constructions présentant toutes garanties de solidité.

Les bornes placées en terre doivent être en ciment.

Les dimensions des bornes sont fixées par arrêté du Ministre responsable, sur proposition de l'organisme de gestion.

La fourniture, le transport et la mise en place des bornes ainsi que tous les frais de débroussaillage, s'il y a lieu, sont à la charge du requérant.

Article 109 : Les bornes de triangulation ou les repères placés, lorsque l'exécution du plan nécessite l'établissement de points de triangulation ou de repères fixes, sont également à la charge des requérants. Les bornes sont en ciment, du même modèle que celles du périmètre.

Article 110 : Les plans de propriété sont dressés à l'échelle réglementaire conformément aux instructions techniques qui sont données aux géomètres.

Ces derniers mentionnent sur leurs plans la date du levé du terrain. Ils datent ces plans et les signent dès leur achèvement.

Il est toujours procédé en même temps aux opérations nécessaires en vue du rattachement des plans aux points de triangulation les plus voisins ou à des points fixes, convenablement choisis, susceptibles eux-mêmes d'être rattachés à la triangulation générale.

Article 111 : Les plans définitifs à annexer aux titres fonciers correspondants sont revêtus d'une mention régulière d'annexe datée et signée par le conservateur.

Toutes mentions ou annotations ultérieures portées sur ces documents sont visées par le conservateur.

Article 112 : Il est en outre procédé, au fur et à mesure de l'exécution des plans fonciers et en tout cas lors de leur vérification régulière, à la confection de nappes foncières cadastrales ou tableaux d'assemblage destinés à recevoir les rapports successifs des plans particuliers rattachés aux points de triangulation en vue de la constitution progressive du cadastre correspondant aux livres fonciers.

Section 7 : Des droits de publicité foncière

Article 113 : Les dispositions relatives à l'assiette, à la liquidation, au taux et au recouvrement des droits afférents à la publicité foncière sont fixées par voie réglementaire.

Section 8 : De la responsabilité des tiers

Article 114 : Les falsifications, contrefaçons ou altérations des titres de propriété, des copies délivrées par le conservateur l'usage de documents falsifiés, contrefaits ou altérés, sont réprimés 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 115 : Les officiers ministériels ayant participé à la rédaction d'actes entachés de vices peuvent, dans les conditions prévues par les textes en vigueur, être poursuivis comme complices.

Article 116 : L'enlèvement et le déplacement des bornes fixant les limites des terres appartenant à autrui, à l'exception de ceux effectués par les services techniques compétents, sont punis, sans préjudice des dommages et intérêts, des peines prévues à l'article 336 du Code pénal.

Section 9 : Des pénalités et amendes

Article 117 : Toute personne qui, par négligence ou de mauvaise foi, n'a pas régularisé sa situation par rapport aux procédures et formalités instituées par la présente ordonnance est punie d'une pénalité de retard égale à 10 % des droits et frais présumés, majoré, selon le cas, d'une amende fixée par voie réglementaire.

Chapitre 2 : Des dispositions transitoires

Article 118 : Les procédures d'immatriculation en cours d'exécution à la date de la publication de la présente ordonnance se déroulent selon les règles précédemment en vigueur.

Article 119 : Le livre foncier étant indivisible, les actes concernant les titres fonciers situés dans d'autres localités mais déjà inscrits dans le livre foncier tenu par le conservateur de Libreville, sont déposés à la conservation foncière de ladite ville pour formalité de publicité.

Il en est de même pour les demandes d'immatriculation pendantes à la conservation foncière de Libreville à la date de la publication de la présente ordonnance.

Article 120 : La mise en place effective des conservations foncières, autres que celle de Libreville, est consacrée par arrêté du Ministre responsable.

Titre VI : Des dispositions finales

Article 121 : Des textes réglementaires déterminent, en tant que de besoin, les dispositions de toute nature nécessaires à l'application de la présente ordonnance.

Article 122 : La présente ordonnance, qui abroge la loi n° 15/63 du 8 mai 1963 fixant le régime de la propriété foncière ainsi que toutes autres dispositions antérieures contraires, sera enregistrée, publiée et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Libreville, le **13-FEV. 2012**

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



Le Premier Ministre
Chef du Gouvernement

Paul BIYOGHE MBA



Le Ministre de l'Economie, du Commerce,
de l'Industrie et du Tourisme

Magloire NGAMBIA



Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme,
de l'Écologie et du Développement Rural.

Blaise LOUEMBE

