

Ordonnance n° 50-70 PR/MFB/DE du 30/09/1970 portant réglementation des Baux Emphytéotiques consentis par l'État sur les terrains faisant partie de son Domaine Privé.

Le Président de la République Gabonaise, Chef du Gouvernement,

Vu la Constitution;

Vu le Décret n° 493/PR du 1^{er} avril 1970 portant composition du Gouvernement et les textes modificatifs subséquents ;

Vu la Loi n° 9/70 du 12 juin 1970 autorisant le Chef de l'État à légiférer par Ordonnance durant l'intersession parlementaire ;

La Cour Suprême consultée ;

Le Conseil des Ministres entendu

Ordonne :

OBJET

Article 1^{er} – L'État peut consentir des baux emphytéotiques sur les terrains faisant partie de son Domaine Privé.

DUREE DE L'EMPHYTEOSE

Article 2¹ (nouveau) – La durée des baux emphytéotiques ou emphytéoses consentis par l'État sur les terrains faisant partie de son domaine privé sera fonction de l'importance et du montant de la mise en en valeur réalisée par les preneurs dans les conditions ci-après :

Mise en valeur comprise entre 5 000 000 et 15 000 000 15 ans

Mise en valeur comprise entre 15 000 001 et 30 000 00020 ans

Mise en valeur comprise entre 30 000 001 et 100 000 000.....30 ans

Mise en valeur comprise entre 100 000 001 et 200 000 000..... 40 ans

Mise en valeur comprise entre 200 000 001 et au-dessus.....50 ans

En aucun cas la durée des baux emphytéotiques ne peut excéder 50 années.

¹ L'article 2 de l'ordonnance n° 50/70/PR/MFB/DE du 30 septembre 1970 a été abrogé par l'ordonnance n° 51/78/PR du 25/08/1978. Notons que l'article 2 de cette ordonnance précise que "les dispositions de l'article 2 nouveau ne s'appliquent pas aux baux en cours d'exécution".

DROITS DE L'EMPHYTEOTE

Article 3 – Les emphytéoses constituent au profit des preneurs ou emphytéotes un droit réel susceptible d'hypothèque.

Ce droit est cessible, transmissible pour cause de décès et saisissable dans les formes prescrites pour la saisie immobilière et dans les limites de la durée de l'emphytéose.

Ce droit peut également être donné à bail au moyen d'un contrat de louage ou bail ordinaire.

Article 4 – L'emphytéote peut entreprendre sur le fonds tous les travaux qu'il veut, transformer les bâtiments, en construire de nouveaux, changer le mode d'exploitation ou de culture, ouvrir les carrières sans le consentement de l'État.

Toutefois, il est interdit au preneur de diminuer la valeur des fonds.

Il est précisé que toutes les améliorations, constructions et tous autres investissements faits par le preneur restent à l'État à la fin du bail sans indemnité.

Article 5 : Le droit réel du preneur qui s'analyse en un droit de superficie est matérialisé par la délivrance par le conservateur de la propriété foncière au moment de la constitution du bail d'un certificat de propriété après paiement des frais de transcription calculés comme en matière d'immatriculation.

Article 6 : L'emphytéote peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le gréver, par titre, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à charge d'avertir l'Etat.

Loyers de l'emphytéose

Article 7 : Les baux emphytéotiques seront consentis moyennant paiement à la caisse du Receveur des Domaines d'une redevance annuelle forfaitaire et modique fixée par les commissions de vente des terrains.

Article 8 : Les preneurs ne pourront s'affranchir du paiement de cette redevance ni se soustraire aux conditions du bail en délaissant le terrain loué.

Article 9 : La redevance ne fera l'objet d'aucune réduction pour cause de perte partielle du fonds ni pour cause de stérilité ou de privation de cultures à la suite de cas fortuits.

Charges de l'emphytéote

Article 10 : En dehors des frais prévus à l'article 5, le preneur aura à sa charge toutes les contributions ordinaires et extraordinaires consécutives au bail qui lui est consenti.

Les mutations de l'emphytéose ultérieures à sa constitution donneront lieu à la perception des droits sur les mutations immobilières.

Transcription

Article 11 : La transcription des baux emphytéotiques sur les registres fonciers est obligatoire. Elle se fera dans les formes et conditions qui seront fixées par le décret d'application de la présente ordonnance.

Expropriation

Article 12 : En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique pendant la durée du bail, le preneur pourra prétendre à une indemnité dans les conditions prévues par la loi 6/61 du 10 mai 1961 modifiée par l'ordonnance n°7/PR du 23 février 1965.

Cessation du bail

Article 13 : L'emphytéose cesse de produire ses effets à la fin de la durée du bail sauf s'il en est décidé autrement par l'Etat par décret pris en Conseil des ministres accordant au preneur un délai supplémentaire sur sa demande exprimée au moins six (6) mois avant l'expiration du bail primitif.

Ce délai supplémentaire ne peut excéder QUARANTE NEUF (49) ans.

Article 14 – A défaut de paiement de la redevance pendant deux années consécutives, l'État sera autorisé, après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou par toute autre voie de droit restée sans effet, à faire prononcer par les Tribunaux Judiciaires la résolution de l'emphytéose.

Article 15 - L'État pourra également demander la résolution au cas où le preneur n'exécuterait pas une condition particulière imposée dans l'emphytéose ou pour détériorations graves causées au fonds par l'emphytéote.

Article 16 - Le délai de la mise en demeure prévue a l'article 14 est fixée à deux mois.

Article 17 - Les Tribunaux compétents pour connaître des litiges qui pourront surgir entre l'État et les preneurs seront ceux de Libreville et de Port-Gentil.

MESURES TRANSITOIRES

Article 18 - Les dispositions de la présente Ordonnance ne seront pas applicables :

1°) aux terrains de l'État qui ont déjà fait l'objet d'une attribution définitive en toute propriété ;

2°) aux terrains sur lesquels les promoteurs auront réalisé un investissement de CENT CINQUANTE MILLIONS et plus;

3°) aux terrains ayant fait l'objet d'un apport par l'état.

Article 19 - Ces dispositions seront par contre applicables a tous autres terrains concédés à titre provisoire onéreux ou gratuit ou donnés en location même si l'investissement est déjà réalisé et les droits d'immatriculation payés.

Les Commissions de vente des terrains auront toutefois à tenir compte du prix et des frais déjà payés pour la détermination de la redevance prévue à l'article 7.

Article 20 - La présente Ordonnance sera exécutée comme Loi de l'État et publiée selon la procédure d'urgence.

Fait à Libreville, le 30 septembre 1970.

Le Président de la République, Chef du Gouvernement, ALBERT-BERNARD BONGO.

Par le Président de la République, Chef du Gouvernement.

P. Le Ministre des Finances et du Budget en mission,

Le Ministre de la Jeunesse des Arts, des Sports, chargé du Service Civique, assurant l'Intérim,

JEAN-BAPTISTE OBIANG-EKOMIE