

Loi n° 77/80 du 26 novembre 1980,

Instituant le bail à construction

Article premier. - Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier une ou plusieurs constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Article 2. - Le bail à construction est consenti par les titulaires de titre foncier ainsi que par les personnes bénéficiaires d'un décret d'attribution à titre provisoire ou d'un permis d'occuper.

Article 3. - Le bail à construction est conclu pour une durée déterminée comprise entre 6 et 25 ans. qui ne peut être prolongée par tacite reconduction.

La durée maximum du bail est fonction du montant de l'investissement à caractère immobilier réalisé par le preneur. Le décret pris en Conseil des Ministres fixera le maximum et le minimum de la durée des baux à construction en fonction de l'importance de l'investissement.

Lorsque le bailleur est détenteur d'un titre ou d'un permis d'occuper à titre précaire et provisoire, le bail à construction devient caduc de plein droit, si les constructions ne sont pas réalisées par le preneur dans le délai de mise en valeur fixé dans le titre ou permis d'occuper ou par les textes en vigueur.

Article 4. - Le bail à construction est constaté par acte authentique qui devra indiquer, entre autres mentions :

- l'identité complète des parties: date et lieu de naissance, nom du conjoint, nationalité, domicile et profession ;
- les titres de propriété ou d'occupation ou bailleur;
- les coordonnées cadastrales et foncières ou terrain donné à bail;
- la nature et la valeur des constructions existantes ou à édifier:
- la durée du bail et le montant du loyer périodique:
- les obligations respectives des parties:
- les clauses de révision du loyer, s'il y a lieu:
- la clause que le bail ne pourra être exécuté qu'après l'expiration du délai d'opposition prévu à l'article 14 ci-après et, en cas d'appel, qu'après la décision de la juridiction saisie.

Les baux à construction conclus verbalement sont nuls de plein droit, même s'ils ont reçu un commencement d'exécution.

Article 5 - Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier qui s'analyse en un droit de superficie.

Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions à édifier, ainsi que du montant du loyer périodique.

Article 6. - Le preneur peut céder tout ou partie des ses droits ou les apporter en société. Le cessionnaire ou la société est tenu des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant.

Le preneur pourra hypothéquer son droit de même que les constructions édifiées sur le terrain loué, qui pourront être saisies dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. La durée de ces hypothèques ne peut excéder la durée du bail.

Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité Publique, les indemnités profitent au bailleur et au preneur au prorata de la durée amortie, pour ce qui concerne les constructions.

Article 7. - Pendant la durée du bail, le preneur est tenu à toutes les charges, taxes (et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain.

Il est tenu de maintenir les constructions en bon état d'entretien, et d'effectuer les réparations de toute nature. Toutefois, il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit ou de force majeure, ou, s'agissant de bâtiments existants au moment de la passation du bail, par vice de construction antérieur audit bail.

Il répond de l'incendie des bâtiments existants et de ceux qu'il a édifiés.

Sauf stipulation contraire du bail, il peut démolir, en vue de les reconstruire, les bâtiments existants.

Article 8. - En fin de bail, le bailleur devient propriétaire des constructions et profite des améliorations apportées par le preneur. La remise des constructions au bailleur en fin de contrat n'est pas assimilée à une vente.

Article 9 – Les hypothèques, les servitudes passives autres que celles prévues au troisième alinéa de l'article 6 et toutes les autres charges nées du chef du preneur, et notamment les baux et titres d'occupation consentis aux tiers portant sur les constructions, s'éteignent de plein droit à l'expiration du bail.

Toutefois, si le bail prend fin avant son terme normal par résiliation judiciaire ou amiable, les privilèges et hypothèques, visés au précédent alinéa et régulièrement inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir la résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail, à moins que les parties au bail et les tiers bénéficiaires en soient convenus autrement.

Article 10. - Si, pendant la durée du bail, les constructions sont détruites par cas fortuit ou de force majeure, la résiliation pourra être prononcée par décision de justice, qui statuera également sur les indemnités qui pourraient être dues.

Article 11. - Le prix du bail est constitué en partie par la remise des constructions au bailleur en fin de bail et en partie par le paiement en espèces d'un loyer périodique.

Article 12. - Les parties doivent dans le délai de deux mois après la signature du contrat soumettre celui-ci au visa du Directeur général des Domaines, faute de quoi, ledit contrat est considéré comme nul et de nul effet.

La partie qui requiert le visa doit déposer en même temps que le contrat, les coordonnées cadastrales du terrain et le devis descriptif et estimatif des travaux projetés. Récépissé du dépôt de ces documents est donné au déposant.

Article 13. - Les actes assujettis au visa doivent être déposés en trois exemplaires dans le délai de deux mois à la Direction générale des Domaines pour les contrats qui ont pour objet les terrains situés dans la province de l'Estuaire et, en ce qui concerne les baux ayant pour assiette les terrains situés dans les autres provinces, auprès des Chefs de Service du Cadastre, lesquels sont tenus, de les transmettre à la Direction générale des Domaines dans les plus brefs délais. Récépissé du dépôt est délivré aux intéressés et mention en est faite sur un registre ad-hoc ainsi que sur les actes.

Article 14. - Le Directeur général des Domaines statue dans les trois mois qui suivent le dépôt de la demande.

L'absence de notification de refus du visa dans le délai fixé ci-dessus équivaut à un avis favorable.

Le Directeur général des Domaines peut refuser le visa et s'opposer à l'exécution du bail s'il estime que le contrat n'est pas conforme aux dispositions de la loi qui sont d'ordre Public.

Le refus de visa est motivé.

Les parties peuvent faire opposition dans un délai de trois mois à partir de la notification de la décision de refus du visa, devant la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême qui statue en dernier ressort. Elles peuvent aussi apporter à la convention les modifications adéquates et reprendre les formalités d'obtention du visa.

La décision de la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême ne peut faire l'objet d'un pourvoi en cassation.

L'opposition exercée par les parties est suspensive de l'exécution du bail.

Article 15 – Le visa prévu à l'article 12 ne remplace pas la formalité d'enregistrement, laquelle demeure obligatoire, étant entendu que les délais

normaux d'enregistrement des baux à construction courent du jour où le visa a été donné ou réputé acquis.

Article 16. - Les baux à construction qui ont pour assiette les terrains non immatriculés font l'objet, après visa, et dans les délais fixés par la loi foncière, d'un dépôt dans un registre spécial tenu par le Conservateur de la Propriété foncière en vue de leur publicité à la diligence et aux frais du preneur.

Les baux à construction qui ont pour assiette des terrains immatriculés font l'objet, après visa, et dans les délais fixés par la loi Foncière, d'une transcription dans les registres fonciers.

Article 17. - Pendant un délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, les preneurs, dont les baux à construction auront été conclus antérieurement, devront requérir le visa prévu à l'article 12 ci-dessus. Passé ce délai, les baux qui n'auront pas été soumis à cette formalité seront tenus pour nuls pour la période restant à courir.

Les baux ayant déjà fait l'objet d'une inscription dans les registres fonciers ne rentrent pas dans le champ d'application des dispositions visées à l'alinéa précédent.

Si la nullité prévue à l'alinéa premier est encourue, le bail à construction est transformé en un bail ordinaire pour le temps restant à courir, moyennant les indemnités qui pourraient être dues.

Article 18. - Les dispositions des articles 4, 6, 3, 8, 9, 11, 12 et 17 sont d'ordre public.

Les constatations qui pourraient naître de l'application de la présente loi sont de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire.

Article 19. - Un décret fixera les modalités d'application de la présente loi et notamment la durée des baux à construction en fonction de l'investissement.

Article 20. - La présente loi, sera enregistrée, publiée selon la procédure d'urgence et communiquée partout où besoin sera"

Fait à Libreville, le 26 novembre 1980