

La problématique foncière au Gabon et la nécessité de son ouverture vers l'extérieur

M. Samuel NGUEMA ONDO OBIANG, Gabon

A l'instar des régimes fonciers d'autres Etats Africains (notamment francophones) au sud du Sahara, le régime foncier en vigueur au Gabon est marqué par une spécificité tenant, non seulement à la dualité (ou à l'antagonisme) des normes juridiques modernes et traditionnelles aspirant à gouverner le statut des sols sur laquelle (ou lequel) on se polarise habituellement, mais aussi à la place qu'occupe l'Etat sur la scène foncière.

Sous la houlette de l'Etat dans son rôle de gérant des terres (I), le régime foncier est mis au service du développement et de l'aménagement.

Au Gabon, l'Etat se retrouve, en droit ou en fait, dépouillé de son patrimoine foncier. Concurrencé par d'autres acteurs ou entraîné par la logique de son interventionnisme foncier, l'Etat perd la maîtrise des sols (II).

Compte tenu de l'importance, dans les sociétés en évolution rapide, de la problématique foncière dans leur développement durable, l'expérience gabonaise en la matière gagnerait donc à s'ouvrir à l'extérieur (III).

1. L'ETAT, GERANT DU SYSTEME FONCIER

La place que devrait occuper l'agriculture dans l'économie gabonaise et la forte demande en terrains à bâtir dans les grandes villes posant, dans les deux cas, le problème de la disposition des sols, ces facteurs ont conduit l'Etat gabonais à rechercher la maîtrise du régime foncier à partir duquel doit s'élaborer toute stratégie de développement.

Sachant que le statut juridique de la terre détermine les modes d'occupation et d'exploitation et que le droit foncier peut être un élément moteur de la politique du développement, l'Etat va alors procéder à une redéfinition de ce statut susceptible de favoriser le développement agricole et l'aménagement urbain.

A cet effet et à la suite de l'Etat colonial, l'Etat indépendant s'est fait propriétaire foncier ou plus exactement maître des terres et ensuite distributeur de celles-ci (I-1) en vue de leur utilisation efficiente pour le développement. Naturellement, la finalité ainsi assignée à la terre suppose que l'Etat contrôle ce qu'en font les attributaires et les dépossède si les impératifs du développement l'exigent (I-2).

1.1 L'ETAT, MAITRE DES TERRES ET DISTRIBUTEUR FONCIER

Les pratiques, la législation et la réglementation foncières en vigueur au Gabon, avant et depuis son accession à la souveraineté internationale en 1960, font clairement ressortir que l'Etat est consacré propriétaire ou plus exactement gestionnaire exclusif des terres par le biais de la théorie coloniale des domaines basée sur le principe de la création de la propriété par l'Administration mise en place.

Epuré et rationalisé par Sir Robert Richard Torrens, lors de la colonisation de l'Australie, au milieu du XIXème siècle (Torrens Act du 2 juillet 1858), ce système de création administrative de la propriété privée a été copié par toutes les puissances coloniales de l'époque et a été introduit au Gabon selon le schéma suivant :

- Délimitation par l'Administration (bornage des terrains), en application d'un plan cadastral préétabli, du territoire national considéré comme terra nullius (une terre où ne s'exerce aucun droit) et déclaré propriété de l'Etat;
- Attribution de ces lots aux requérants potentiels avec obligation de les mettre en valeur (construction, mise en culture) ;
- Après la mise en valeur du terrain par l'attributaire, il en devient propriétaire en recevant de l'administration un titre foncier ;
- Réalisation de toute transmission de la propriété (vente, héritage, etc.) par enregistrement du transfert du titre auprès de l'Administration qui en garantit la validité.

Au regard de ce qui précède, le régime domanial de la République Gabonaise procède donc essentiellement des lois n° 14/63 et n° 15/63 du 08 mai 1963 fixant respectivement la composition du Domaine de l'Etat et les règles qui en déterminent les modes de gestion et d'aliénation d'une part, et le régime de la propriété foncière (prescrivant l'immatriculation au livre foncier) d'autre part, ainsi que du décret n° 77/PR/MF.DE du 06 février 1967 réglementant l'octroi des concessions et locations domaniales (des terrains urbains et ruraux faisant partie du domaine privé de l'Etat).

Les nombreuses procédures de mise à la disposition des particuliers des terrains dont l'Etat a la charge ayant donné lieu à une abondante législation, seules les plus utilisées que sont le permis d'occuper et la concession seront évoquées dans le cadre limité de cette communication, la mise en valeur restant, quel que soit le cas, la condition de l'attribution.

1.1.1 Le permis d'occuper

Le permis d'occuper est une autorisation à durée déterminée, utilisée surtout dans les périphéries des centres urbains ou en zone rurale pour les cultures vivrières, accordant à un particulier un simple droit d'installation temporaire sur des terrains du domaine privé de l'Etat n'ayant pas fait l'objet d'immatriculation, et sur lesquels le titulaire du permis est autorisé, en zone périurbaine, à réaliser des installations en matériaux provisoires ou démontables.

Si le bénéficiaire d'un permis d'occuper peut être astreint au paiement d'une redevance annuelle, aucune indemnisation ne lui est due en cas de reprise du terrain.

Le délai de mise en valeur des terrains octroyés en permis d'occuper est de deux ans à compter de la date de la décision autorisant l'occupation. Faute de mise en valeur à l'expiration de ce délai, les terrains concernés font retour au domaine privé de l'Etat de plein droit.

Le bénéficiaire d'un permis d'occuper peut en obtenir la conversion en concession et accéder par cette voie à la pleine propriété d'un terrain si celui-ci a fait l'objet d'une mise en valeur dûment approuvée par l'Administration.

Les permis d'occuper ne confèrent, dans le meilleur des cas, qu'un simple droit d'usage des terrains, lesquels restent la propriété de l'Etat. Ce sont des droits personnels que les bénéficiaires ne peuvent ni vendre ni hypothéquer. C'est essentiellement en cela que les permis d'occuper se distinguent des concessions.

1.1.2 Les concessions

La concession reste le principal mode de mise à disposition des particuliers du domaine privé de l'Etat. Si la concession reste une opération permettant à l'Etat d'octroyer, sous condition de mise en valeur, des droits fonciers, il convient de distinguer deux catégories de concessions : celles qui évoluent vers l'appropriation privée et celles qui engendrent un bail emphytéotique.

1.1.2.1 La concession avec transfert de propriété

Sur requête adressée au Ministère chargé du Cadastre en zone urbaine ou au Ministère chargé de l'Agriculture en zone rurale, cette concession est octroyée, soit par adjudication, soit de gré à gré, à la suite d'une adjudication publique organisée par le Président de la commission prévue à l'article 10 du décret 77/PR du 06 février 1967 (Gouverneur, Maire ou Préfet), après établissement d'un cahier des charges.

Toutefois, la concession peut résulter d'un acte de cession amiable.

Par ailleurs, la loi n° 14/68 du 09 novembre 1968 autorise la concession de gré à gré des immeubles immatriculés au nom de l'Etat. Ces cessions se font en toute propriété avec inscription d'hypothèque en garantie de l'exécution de l'obligation de mise en valeur et du paiement du prix.

L'octroi de la concession par l'autorité administrative est précédé de la consultation de la commission d'adjudication prévue à l'article 10 du décret n° 77 du 06 février 1967 précité qui émet des avis, après appréciation du mérite des requérants.

Le pétitionnaire obtient une concession provisoire assortie d'un délai de mise en valeur de deux ans, prorogable pour une durée d'un an.

L'acte de concession provisoire est un acte personnel qui confère l'usage du terrain concédé au bénéficiaire et ne peut donner lieu, de sa part, à aucun acte de cession ou de transfert de droits sans autorisation tant qu'il n'a pas satisfait aux obligations imposées par le cahier des charges, et principalement la mise en valeur du terrain, celui-ci lui étant concédé à titre définitif avec transfert de propriété à la réquisition d'immatriculation.

Il importe de noter ici que la carence de mise en valeur d'un terrain est une condition suspensive de la transformation de la concession provisoire en concession définitive.

1.1.2.2 La concession avec bail emphytéotique

D'après le régime prévu par l'ordonnance n° 50/70/PR/MFB/DE du 30 septembre 1970 qui s'apparente à celui de la concession avec transfert de propriété, la différence notable est

que la concession avec bail emphytéotique n'aboutit pas à l'acquisition de droit réel de propriété à titre définitif.

Octroyée à titre onéreux comme dans le cas de la concession définitive, elle ne confère qu'un droit réel, droit de superficie, hypothécable et n'accorde que la seule jouissance du sol, pour une durée comprise entre 18 et 99 ans fixée par le décret portant concession avec bail emphytéotique.

Au Gabon, le bail emphytéotique est très utilisé dans les zones industrielles et commerciales. Les redevances annuelles étant assez modiques et la stabilité de la jouissance étant assurée par la possibilité de renouvellement du bail, les investisseurs préfèrent de loin la concession avec bail emphytéotique à l'achat de terrains qui nécessite (rait) la mobilisation d'importants capitaux.

Le bail emphytéotique étant subordonné, sous condition résolutoire, à la mise en valeur des terrains loués selon les dispositions d'un cahier des charges, l'inexécution de celle-ci par le locataire engendre la résiliation ou le droit de reprise de l'Etat.

1.1.3 La mise en valeur, condition d'attribution

Quel que soit le mode d'attribution retenu (permis d'occuper, bail ou concession), l'obligation de mise en valeur demeure une constance dans la distribution foncière opérée par l'Etat. *Condition Sine Qua Non* pour obtenir et conserver des droits fonciers, elle constitue alors une condition résolutoire s'appliquant, de plein droit, en cas de carence. Son exigence illustre les objectifs de développement assignés au droit foncier et la volonté de stigmatiser toute spéculation ou thésaurisation stérile des sols.

Généralement, la mise en valeur se réalise en milieu urbain par l'édification des bâtiments selon le cahier des charges et en milieu rural par le débroussaillage et la plantation des cultures, dans un délai fixé au moment de l'attribution des terrains.

Dans tous les cas, l'administration dispose d'un droit de visite lui permettant d'exercer un contrôle sur l'effectivité et la qualité de cette mise en valeur, dont le défaut ou l'insuffisance est susceptible de faire l'objet de sanctions pouvant être prononcées au cours de la procédure d'attribution ou à la fin de la concession.

1.2 L'ETAT DEPOSSESSEUR

Lorsque les nécessités des impératifs du développement économique et de l'aménagement urbain l'exigent, l'Etat peut reprendre les terrains acquis par les particuliers en propriété privative en utilisant les procédures dont il s'est pourvu, à savoir:

- l'expropriation pour défaut de mise en valeur ou pour cause d'utilité publique pour les terrains détenus en propriété ;
- le déguerpissement pour se rendre maître des terrains objet d'occupation de fait (squatters du domaine de l'Etat).

La comparaison entre la notion d'expropriation pour cause d'utilité publique, régie par la loi n° 6/61 du 10 mai 1961 et celle d'expropriation pour insuffisance de mise en valeur, instituée par l'ordonnance n° 52/PR du 12 octobre 1970 (complétée par l'arrêté n° 28/PR du 14 janvier 1971 et l'ordonnance n° 1/76/PR du 6 janvier 1976), fait notamment apparaître que:

- l'expropriation pour insuffisance de mise en valeur s'analysant comme une sanction en cas d'absence ou d'insuffisance de mise en valeur, il y a dès lors incompatibilité entre les notions d'absence ou d'insuffisance de mise en valeur (idée d'infraction) et celle d'expropriation pour cause d'utilité publique (propriétaire non fautif mais néanmoins contraint de céder la propriété à l'administration au seul cas où l'opération aura été déclarée d'utilité publique en raison de l'intérêt général qu'elle présente), l'insuffisance de mise en valeur ne pouvant nullement constituer un cas d'utilité publique;
- l'expropriation pour absence ou insuffisance de mise en valeur a un caractère comminatoire puisque si le propriétaire, après mise en demeure, adopte le plan d'investissement proposé par l'administration et le réalise dans le délai imparti, l'expropriation n'a plus lieu ;
- la déclaration d'utilité publique se trouve remplacée par un constat de carence établi par une commission.

Ces différences et surtout l'importance que tient l'utilité publique dans la première de ces procédures auraient dû conduire à déterminer, pour la seconde, des règles d'application spécifiques au lieu de renvoyer à celles prévues par la loi du 10 mai 1961 régissant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il importe de noter que malgré les atouts juridiques de premier ordre dont l'Etat dispose pour s'assurer la maîtrise publique des sols et conduire de ce fait la politique d'aménagement rural et urbain de son choix, les choses ne se passent pas aussi facilement dans la pratique.

En effet, l'Etat se heurte à de nombreux obstacles qui l'empêchent bien souvent de mener ses entreprises à bonne fin. Cette situation tient au fait que l'Etat a failli dans la mission de gestionnaire des terres qu'il s'est assignée.

2. LA DIFFICULTE DE LA MAITRISE DU FONCIER PAR L'ETAT

En dépit de toutes les prérogatives foncières exceptionnelles qu'il détient, l'Etat se heurte à des « barrières foncières » et s'avère par conséquent incapable de réguler le marché foncier.

Ce paradoxe s'explique, essentiellement, par les carences de l'Etat qui ne lui permettent pas d'assurer une gestion rigoureuse et cohérente des sols. On en prendra la mesure au travers, aussi bien de ses difficultés à greffer dans le corps social la légalité foncière dont l'Etat est porteur (II-1), que du manque de cohérence présidant à l'accès à la terre organisé par ses soins (II-2).

2.1 LA FAIBLESSE D'IMPREGNATION DE LA LEGALITE FONCIERE ETATIQUE SUR LE CORPS SOCIAL

Le dispositif législatif et réglementaire établi par les pouvoirs publics pour définir le régime des terres, pour faire de l'Etat le maître ou le propriétaire de la quasi-totalité des sols, le seul

habilité à distribuer les terres, s'applique mal. Sur le terrain, il est largement méconnu, écarté par le corps social qui a tendance à vivre sous l'emprise de ses propres pratiques ou des coutumes foncières.

2.1.1 L'incapacité de l'Etat à assurer la légalité foncière

Les espaces urbains et surtout périurbains des villes au Gabon font l'objet par des tiers « d'occupations spontanées » ou « d'occupations en qualité de squatters ». Des individus ou des communautés, sans titre juridique, accaparent les emprises domaniales et s'y installent d'autorité. Certaines personnes, au motif qu'elles auraient « colonisé » les terres domaniales, n'hésitent pas à les commercialiser, en s'érigeant en promoteurs fonciers ou immobiliers, substituant ainsi à la légalité foncière et urbanistique une sorte de « droit urbain populaire » dont ils sont les principaux législateurs. Il en va de même en milieu rural.

On pourrait citer des cas où des bénéficiaires de simples permis d'occuper les utilisent en gage comme garantie d'emprunt ou les vendent, se considérant comme des détenteurs de titres fonciers.

Manifestement, les pratiques populaires en milieu urbain ou rural bafouent l'autorité de l'Etat et piétinent sa légalité foncière. Aussi, l'Etat déploie-t-il ses armes que sont notamment les Brigades Spéciales d'Urbanisme et de la Construction (BSUC), créées par l'ordonnance n° 24/83/PR du 1^{er} avril 1983 et chargées de la constatation des infractions aux règlements d'urbanisme et de l'exécution des décisions judiciaires prononcées contre les contrevenants, au regard de la loi n° 3/81 du 8 juin 1981 fixant le cadre de la réglementation d'urbanisme.

Dans certains cas, l'Etat laisse faire et s'accommode de cet état des choses.

En effet, les occupations illégales des sols constituent souvent les seules possibilités pour une importante partie de la population, soit de se livrer à l'agriculture, soit de se procurer un toit. Ces illégalités viennent suppléer la carence de l'appareil de l'Etat dans la mise à disposition des terrains à bâtir ou des terres propres à l'agriculture, dont il importe de préciser que la procédure légale y relative relève du parcours du combattant et nécessite (rait) par conséquent d'être allégée.

Normalement, la sanction des occupations illégales est le déguerpissement.

Sur le plan juridique : L'orthodoxie juridique commande à l'administration de se faire autoriser, par jugement à agir, le droit de recourir à l'exécution forcée. Il serait aisé pour l'administration, dans bien des cas, de justifier les déguerpissements-exécution d'office, en invoquant soit l'absence de toute sanction légale, soit l'urgence.

Si au plan financier, l'opération de déguerpissement ne pose pas de problème, puisqu'elle ne devrait (en principe) donner lieu à aucune forme d'indemnisation, sa mise en œuvre est lourde de conséquences sociales et politiques. En réalité, lorsque l'administration est contrainte, pour réaliser des opérations d'aménagement, de déguerpir des occupants illégaux ou ceux qui invoquent des droits coutumiers, l'Etat leur octroie des indemnités compensatrices pour favoriser leur relogement.

Mais quelles que soient les motivations sociales et politiques qui peuvent conduire l'Etat à fermer parfois les yeux sur les pratiques foncières illégales, il convient de noter aussi que celles-ci se réclament généralement du droit coutumier dont l'antériorité et la légitimité font, dans certains cas, obstacle au régime du droit foncier étatique.

2.1.2 La validité des droits coutumiers, obstacle à l'application de la légalité foncière

De nombreuses populations, aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain, vivent dans l'ignorance ou dans la résistance plus ou moins marquée à l'égard de ce droit moderne.

L'immatriculation adoptée par le Gabon comme le régime le mieux à même de faire participer les terres au développement, se trouve sur le terrain déstabilisée et précarisée par la force de la tenure coutumière à laquelle elle devrait se substituer. En principe, l'immatriculation emporte une sécurité absolue, en ce qu'elle ne peut être remise en cause. *Cette sécurité juridique absolue expliquerait d'ailleurs l'engouement dont elle serait l'objet chez certaines personnes, malgré la perspective de l'impôt foncier.*

Le défaut de purge ou d'extinction des droits coutumiers provoque une sorte de sursis à jouissance paisible des droits tenus de l'immatriculation.

Consciente de l'immanence des droits coutumiers et de leur ténacité, la législation gabonaise a prévu la possibilité pour les détenteurs des droits coutumiers de requérir l'immatriculation, à certaines conditions.

Reconnu ou non, le régime foncier coutumier installé sur les sols s'avère être en définitive un obstacle à la mainmise et à la maîtrise foncière publique des sols. Mais celle-ci est affaiblie et limitée de surcroît par l'action foncière de l'Etat lui-même qui effectue les appropriations privatives des sols, en dehors de toute rationalité de développement.

2.2 UNE DISTRIBUTION PRIVATIVE PARFOIS SANS COHERENCE

Tel qu'il a été conçu et tel qu'il fonctionne, le régime foncier gabonais vise à réaliser une individualisation des droits fonciers par des appropriations privées et une distribution privative des sols parfois sans stratégie de développement. Dans certains cas, la réalisation de cette logique s'est faite en dehors de toute rationalité de développement agricole ou d'aménagement urbanistique.

2.2.1 La réalisation des appropriations privées

En encourageant les appropriations privées, au travers de l'immatriculation, l'Etat a réussi, incontestablement, à faire entrer la terre dans la sphère économique.

La politique de distribution privative obère ainsi l'avenir dans la mesure où elle a tendance à dresser des obstacles fonciers aux actions futures d'aménagement de la puissance publique, d'autant plus que le partage du capital foncier orchestré par l'Etat s'opère parfois au mépris de toute logique d'aménagement rural ou urbain.

2.2.2 Une distribution privative des sols parfois sans stratégie de développement

En vertu du principe selon lequel la terre appartient à celui qui l'exploite, qui la met en valeur, ou alors pour satisfaire sa clientèle, l'Etat devrait accorder, au fur et à mesure, des titres fonciers dans les zones rurales avec un projet de développement d'ensemble.

Afin de permettre aux véritables paysans d'accéder de plus en plus facilement à la terre et d'éviter de devenir des ouvriers agricoles ou de tenter l'aventure de l'exode rural, la distribution privative des terres cultivables ne devrait pas se faire selon une logique clientéliste.

Dans cette logique, il peut apparaître impérieux qu'à côté de l'immatriculation qui confère la propriété des terres, il existe d'autres modes d'accès à la terre susceptibles d'assurer la stabilité nécessaire du preneur ou de l'exploitant qui mettrait la terre en valeur sans être propriétaire.

En effet, ce qui est recherché, c'est moins la propriété des terres que la sécurité juridique, la reconnaissance claire et simple des droits sur la terre tant que dure la mise en valeur. Dans ces conditions, les contrats d'exploitation tels que le bail peuvent éviter à l'exploitant la charge de l'investissement foncier d'une acquisition privative.

Mais plus encore qu'en milieu rural, c'est en zone urbaine que se perçoivent le mieux les effets pervers de la logique foncière de l'Etat visant à octroyer la propriété privée sans perspective d'aménagement globalisée.

Qu'il s'agisse du milieu urbain ou du milieu rural, il se pose, en définitive, un problème de gestion administrative et politique des domaines de l'Etat, au point que celui-ci éprouve parfois beaucoup de mal à faire valoir ses prérogatives pour la mobilisation du foncier en vue de la réalisation de nombreux et importants projets dans des zones ayant pourtant été déclarées d'utilité publique par voie réglementaire.

La prise de conscience, par qui de droit, de ces blocages fonciers devrait engendrer le développement de stratégies foncières visant, autant que faire se peut, à conserver ou à retrouver la maîtrise publique des sols.

Le Gabon pourrait ainsi introduire dans son arsenal juridique d'intervention foncière des instruments bien connus sous d'autres cieux tels que : le droit de préemption, la zone d'aménagement différé (ZAD), le plan directeur d'urbanisme (PDU), le schéma de cohérence territoriale (SCOT), l'encadrement des prix fonciers afin d'enrayer la spéculation.

Eu égard à tout ce qui précède, le régime foncier adapté au Gabon reste (rait) encore à définir, tel que cette perspective (préconisée depuis plus d'une décennie) semble avoir été confirmée par le Ministre gabonais de l'Agriculture, Son Excellence Paul BIYOGHE MBA, selon l'article de Gabonews du 09 février 2009 reproduit intégralement ci-après :

« La réforme foncière et agraire s'impose au Gabon » (Paul Biyoghe Mba, ministre de l'Agriculture)

Source: [Gabonews](#), 9 février 2009

Catégorie(s): [Développement](#)

[Version Imprimable](#) [Recommandez Cet Article](#)

Paul Biyoghe Mba, le ministre de l'Agriculture, de l'Elevage et du Développement durable, invité récemment sur « Actu Plus », un programme d'AFRICABLE dans le cadre de l'opération « Un week-end à Libreville », organisé conjointement avec l'Agence de presse GABONEWS du Label de l'Ogooué, a déclaré que « la réforme foncière et agraire s'impose au Gabon ».

Selon le ministre gabonais de l'Agriculture, Paul Biyoghe Mba, « Nous avons un réel problème foncier au Gabon. C'est pour cela d'ailleurs que le Chef de l'Etat a donné récemment des instructions, dans le cadre des nouvelles lois qui viennent d'être votées, notamment la loi qui porte politique agricole et investissement agricole pour que la question foncière et fiscale soit clairement bornée ».

« Dans la politique foncière, il y a deux aspects: il y a l'aspect de propriété. La constitution qui est la loi mère de la République gabonaise dit que la terre appartient à l'Etat. Cela veut dire qu'il donne une partie de cette terre à la personne qui remplit les conditions », a expliqué le ministre.

« Mais dans nos villages, il y a ce qu'on appelle le droit ancestral, la propriété ancestrale. Il y a une petite opposition. Nous allons résoudre cet aspect de la chose en relation avec d'autres départements, en particulier avec le ministère de l'Habitat du Cadastre et de l'Urbanisme », a-t-il précisé.

Pour aller vite, a souligné M. Biyoghe Mba, « l'Etat étant propriétaire des terres, personne ne peut s'opposer à ses décisions. L'Etat va prendre des concessions et des espaces qu'il va améliorer, aménager en les rendant facilement exploitables, en les morcelant sous forme de titre foncier ».

« Puisque l'Agriculture se fait en milieu rural, nous allons nous entendre avec les notables ruraux pour délimiter les espaces, entre ce qui doit revenir aux populations qui habitent au sein des zones concernées et ce qui reviendra à l'Etat », a-t-il dit.

Du reste, « dans certains codes antérieurs, notamment celui relatif au code forestier, ce problème trouve déjà des solutions entre les espaces qui sont réservés aux communautés villageoises pour faire des plantations, et les espaces qui reviennent à l'Etat pour faire l'exploitation forestière. Nous allons simplement approfondir cela », a-t-il conclu.

Il est donc permis de retenir que la nécessité d'une réforme foncière au Gabon reste d'actualité et (que celle-ci) pourrait s'inscrire dans le cadre d'une ouverture vers l'extérieur,

notamment au regard du rôle assigné dans ce domaine aux professionnels du foncier que sont les géomètres.

3. L'OUVERTURE VERS L'EXTERIEUR DE L'EXPERIENCE GABONAISE

Au cours de plusieurs ateliers, rencontres d'experts et conférences organisés ces dernières années pour étudier les questions relatives à l'administration des terres, événements, échanges et discussions dans lesquels la Fédération Internationale des Géomètres (FIG) a joué un rôle de premier plan, principalement par le biais de la Commission 7 qui traite des questions de cadastre et d'administration des terres, un objectif commun a fait consensus :

« Promouvoir l'accès à la propriété foncière et à l'enregistrement des droits afin de contribuer à la réduction de la pauvreté et au développement économique ».

Dans le cadre tout indiqué du plan de travail établi par la FIG pour la période 2006-2010, lequel est directement lié aux OMD de l'ONU, notamment le 8^{ème} objectif qui consiste à développer un partenariat global pour le développement, et au regard de l'importance (surtout dans les pays en développement) de la problématique foncière dans le développement durable des sociétés en évolution rapide, l'expérience gabonaise en la matière gagnerait à s'ouvrir vers l'extérieur, notamment par le biais d'échanges constructifs entre géomètres et autres professionnels du foncier grâce à la coopération nord-sud et sud-sud qu'il faut encourager.

C'est le lieu de rappeler l'impérieuse nécessité pour les pouvoirs publics et les politiciens de mieux connaître et comprendre désormais le rôle clé de ces spécialistes du foncier, afin de nous (leur) permettre enfin de mieux faire entendre nos (leurs) idées, nos (leurs) conceptions et nos (leurs) recommandations dans toute réforme foncière éventuelle.

Le modèle foncier africain se caractérisant par son dualisme, avec d'un côté un droit écrit, dit « moderne » mais qui n'est en réalité que le vieux droit colonial et n'est capable de gérer qu'une faible partie du territoire, compte tenu de ses lourdeurs et de son formalisme, et d'un autre côté un système traditionnel non écrit incluant à la fois des pratiques réellement archaïques mais aussi d'autres de plus en plus répandues fonctionnant en marge de la loi, nous pouvons dire avec Joseph Comby dans « sécuriser la propriété sans cadastre, mai 2007, p 13 » qu'il faut en finir avec ce vieux droit colonial et que par conséquent :

- Plutôt que de s'épuiser à financer un système extraordinairement coûteux de fabrication bureaucratique de la propriété qui ne concernera jamais qu'une minorité de la population, il est évidemment préférable de sécuriser à moindre coût les pratiques foncières aujourd'hui sans cadre législatif véritable, qui concernent la plus grande partie des populations et de l'espace ;
- Il est paradoxal de proposer à d'anciens pays colonisés qui se sont débarrassés de leurs colonisateurs, de calquer leur droit foncier sur celui de pays neufs qui l'ont conçu pour se débarrasser des droits des populations autochtones.

Dans la perspective du « CADASTRE 2014 – Vision pour un système cadastral dans le futur », l'ouverture vers l'extérieur de l'expérience gabonaise en matière de problématique

foncière devrait s'articuler autour des cinq axes d'avenir ci-après définis et proposés dans « sécuriser la propriété sans cadastre, Joseph Comby, mai 2007, p 14 »:

- **Développer la fiscalité foncière annuelle**, dont les collectivités locales territoriales ont besoin pour trouver des ressources et qui aurait par ailleurs la vertu très positive de raffermir et clarifier les droits de propriété, dans la mesure où le paiement de l'impôt deviendrait en définitive le mode pratique de reconnaissance du propriétaire ;
- **Organiser l'enregistrement des actes** résultant du marché de fait des terrains « coutumiers » ou attribués à titre provisoire, plus important aujourd'hui que celui des titres fonciers, seul reconnu par la loi, marché auquel il vaut mieux donner le moyen d'en réduire progressivement le risque plutôt que de continuer à en nier l'existence ;
- **Développer les systèmes d'adressage** afin de désigner la localisation des biens pour la perception de l'impôt foncier, la rédaction des actes de cession et pour tous les actes de gestion administrative courante ;
- **Retourner le système foncier** actuel dont les principes avaient été conçus dans un but diamétralement opposé à celui qui doit être poursuivi aujourd'hui, notamment en introduisant explicitement la possession paisible et continue comme origine de propriété par l'adoption du principe de la prescription acquisitive, en brisant le monolithisme du droit de propriété véhiculé par le droit colonial et par conséquent en faisant l'effort de légiférer à partir des réalités sociales et non à partir de concepts idéologiques désincarnés ;
- **Organiser une réflexion commune aux pays de la région** sachant que la mise en œuvre des deux réformes juridiques stratégiques évoquées ci-dessus ne serait pas très complexe techniquement mais supposerait un gros travail d'explications, y compris entre spécialistes, dont il conviendrait, face à l'ampleur de la révolution conceptuelle qu'il s'agit d'introduire, de commencer à réunir à l'échelon régional un groupe d'experts chargé de prendre la mesure des dysfonctionnements puis de proposer les principes et les textes fondateurs d'un système foncier africain moderne correspondant aux besoins et aux moyens des pays concernés.

Conformément aux réponses et discussions de l'Atelier sur l'Administration des terres et le développement durable organisé par la FIG, Commission 7, en collaboration avec la Fédération des Géomètres Francophones (FGF), le 02 octobre 2007 à Québec, Canada, cette souhaitable ouverture vers l'extérieur de l'expérience gabonaise s'inscrit tout logiquement dans le développement par la géo communauté internationale de ce partenariat global afin notamment d'améliorer la sécurisation des droits fonciers et développer la capacité organisationnelle dans ce secteur au Gabon où, comme sous d'autres cieux, les géomètres sont qualifiés pour former et conseiller les politiciens dans la gouvernance territoriale, sous réserve de la création dans les meilleurs délais d'une association des professionnels de l'ingénierie topographique actuellement en cours

CONTACTS

Samuel NGUEMA ONDO OBIANG

Inspecteur du cadastre, expert judiciaire

Conseiller technique au Cabinet du Ministre du logement, de l'habitat et de l'urbanisme

Membre correspondant FIG pour le Gabon

Délégué FGF pour le Gabon et membre du GLTN

BP 512 Libreville

GABON

Tel. + 241 07 14 30 93/ 06 27 25 53/ 77 31 11.

Fax + 241 72 16 41

Email: ngonobsam@yahoo.fr