



IMMOBILIER

La réforme des droits fonciers est en marche

Le régime foncier de 2012 a été remplacé par un code complet de 157 articles régissant l'immatriculation, le transfert et la protection des droits réels immobiliers, institué par l'ordonnance n°0006/PR/2026 du 26 février 2026. Le nouveau code établit un système centré sur l'immatriculation obligatoire, faisant de l'inscription au livre foncier la condition essentielle de la propriété légale et de l'opposabilité des droits. Une innovation majeure réside dans le rôle central désormais confié aux juridictions judiciaires, les titres de propriété étant dorénavant délivrés sur décision judiciaire plutôt qu'au terme de procédures purement administratives. Le nouveau code s'applique à tous les immeubles bâtis et non bâtis, et les opérateurs détenant des titres ou des droits fonciers constitués sous le régime de 2012 devraient vérifier si leur documentation actuelle et leurs protections

contractuelles restent valides dans le nouveau cadre.

Un guichet unique destiné à centraliser et simplifier les procédures d'immatriculation foncière et de délivrance des titres — créé par le décret n°00114/PR/MLHUC du 1er avril 2026 — a également été institué au sein de l'Agence Nationale de l'Urbanisme, des Travaux Topographiques et du Cadastre (ANUTTC). L'objectif est de regrouper, en un point d'accès unique, des représentants de cinq administrations jusqu'alors éclatées : les services techniques de l'ANUTTC, la Direction Générale des Impôts, la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques, l'état civil et le Trésor Public.

FINANCES ET ÉTAT

Mise en place d'une plateforme nationale de paiement

L'ordonnance n°0002/PR/2026 du 9 mars 2026 institue le cadre juridique de la digitalisation des systèmes de paiement dans le pays. Elle impose à l'administration de l'État, y compris au niveau local, une migration progressive vers le paiement digital pour l'ensemble des recettes publiques, notamment les impôts, taxes, droits et pénalités. Une plateforme nationale de paiement et de collecte des recettes publiques sera créée. Les données sont déclarées propriété de l'État et devront être hébergées sur le territoire national. Seuls les établissements agréés par la Commission Bancaire de l'Afrique Centrale (COBAC) sont autorisés à traiter les paiements digitaux. L'ordonnance introduit également la facturation électronique et permet l'application de frais par transaction aux paiements digitaux. Tout manquement expose les opérateurs à des sanctions, pouvant aller jusqu'à l'interdiction d'exercer dans le pays.

TRAVAIL ET EMPLOI

Modification du régime juridique des syndicats

Adoptée le 26 février, l'ordonnance n°0007/PR/2026 fixe un nouveau cadre pour les organisations syndicales professionnelles du secteur privé. Le texte encadre la constitution, l'enregistrement, la représentativité et la dissolution des syndicats, fédérations et confédérations. Les organisations existantes disposent de six mois pour se mettre en conformité avec les nouvelles règles. La plupart des représentants syndicaux devront désormais être désignés par voie électorale, et de nouvelles règles encadrent le statut des délégués et les processus de négociation collective. Les entreprises disposant de délégués syndicaux ou engagées dans des négociations collectives en cours devraient évaluer dans quelle mesure le nouveau cadre est susceptible de les affecter.

MÉDIAS ET COMMUNICATION

Réglementation spécifique des réseaux sociaux et des plateformes numériques

Les réseaux sociaux et les plateformes numériques sont désormais régis par l'ordonnance n°0011/PR/2026 du 26 février 2026, qui introduit le premier cadre juridique complet spécifiquement applicable à ces activités. Elle s'applique à tous les utilisateurs, éditeurs et hébergeurs dès lors que les contenus sont accessibles depuis le Gabon, y compris pour les plateformes étrangères. Elle impose des obligations d'identification, fixe la majorité numérique à seize ans et établit des obligations à la charge des plateformes

en matière de vérification de l'âge et de modération des contenus préjudiciables aux mineurs. Les contenus générés par intelligence artificielle sont également encadrés, notamment par l'interdiction des deepfakes non consentis. Une procédure de référé numérique permet aux juges de statuer au cas par cas. Les sanctions sont significatives : jusqu'à cinq ans d'emprisonnement et des amendes pouvant atteindre 50 millions de FCFA (plus de 76 000 EUR). Les entreprises et autres éditeurs disposant d'une présence sur les réseaux sociaux devraient s'assurer d'être pleinement en conformité d'ici la fin de l'année.

For further information about the content of this Legal News, please contact:

gabon@mirandaalliance.com



MEMBERS ANGOLA / CAMEROON / CAPE VERDE / CÔTE D'IVOIRE / DEMOCRATIC REPUBLIC OF THE CONGO / EQUATORIAL GUINEA / GABON / GUINEA-BISSAU / MACAU (CHINA) / MOZAMBIQUE / PORTUGAL / REPUBLIC OF THE CONGO / SÃO TOMÉ AND PRÍNCIPE / SENEGAL / TIMOR-LESTE **LIAISON OFFICE USA (HOUSTON)**