84ème Année — REPUBLIQUE DU NIGER — 08 mai 2017

JOURNAL OFFICIEL

paraissant le 1er et le 15 de chaque mois

ABONNEMENTS

NIGER	1 an -	25.000 FCFA
	6 mois -	12.500 FCFA
ETRANGER	1 an -	38.000 FCFA
	6 mois -	19.000 FCFA

VENTE AU NUMERO

	Année courante	Année antérieure
NIGER	1.000 FCFA	1.500 FCFA
ETRANGER	1.500 FCFA	2.000 FCFA

MODALITES DE PAIEMENT

Les abonnements ou réabonnements et les annonces sont payables d'avance.

Tout règlement s'effectue exclusivement par mandat postal ou chèque bancaire.

Pour tout règlement en espèces, une quittance sera fournie. Exigez votre quittance.

INSERTION

Trois mille (3.000) francs CFA la ligne.
Un minimum de perception de 30.000 FCFA. par annonce sera appliqué pour les insertions.
Adresser les correspondances, textes à insérer, demandes de renseignements à :

JOURNAL OFFICIEL
DE LA REPUBLIQUE DU NIGER
B.P. 116 NIAMEY
Téléphone : **20.72.39.30 / 20.72.20.59**
20.20.32.55

SPECIAL N° 10

SOMMAIRE

PARTIE OFFICIELLE

LOIS

Loi n° 2017-20 du 12 avril 2017, fixant les principes fondamentaux de l'urbanisme et de l'aménagement urbain 254

Loi n° 2017-26 du 28 avril 2017, modifiant et complétant la loi n° 2015-08 du 10 avril 2015, fixant l'organisation, la compétence, la procédure à suivre et le fonctionnement des tribunaux de commerce en République du Niger 263

Loi n° 2017-27 du 28 avril 2017, portant bail emphytéotique 264

ACTES DE L'EXECUTIF

MINISTERE DU COMMERCE ET DE LA PROMOTION DU SECTEUR PRIVE

Décret n° 2017-284/PRN/MC/PSP/MJ/MF du 13 avril 2017, portant modification du décret n° 2014-503/PRN/MC/PSP/MJ du 31 juillet 2014, portant application des dispositions des articles 10, 11, 311, 313 et 314 de l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique 265

MINISTERE DES DOMAINES ET DE L'HABITAT

Décret n° 2017-302/PRN/MDH du 27 avril 2017, fixant les modalités d'établissement et de délivrance du Permis de construire 266

MINISTERE DE LA JUSTICE

Décret n° 2017-283/PRN/MJ du 13 avril 2017, modifiant et complétant l'annexe du décret n° 2004-198/PRN/MJ du 09 juillet 2004, portant modalités d'application de la loi n° 98-06 du 29 avril 1998, portant statut des notaires 271

AUTRES INSTITUTIONS

ASSEMBLEE NATIONALE

Lettre n° 31/PAN/SG du 18 avril 2017, relative à une enquête parlementaire 271

LIBRARY OF CONGRESS

SEP 15 2017

LAW LIBRARY PURCHASE

Loi n° 2017-27 du 28 avril 2017, portant bail emphytéotique.

Vu la Constitution du 25 novembre 2010 ;

Vu l'Acte uniforme sur le droit commercial ;

Vu l'Acte uniforme sur les procédures de recouvrement et voies d'exécution ;

Vu l'Acte uniforme sur les sûretés ;

Vu la loi du 25 juin 1902 sur le bail emphytéotique ;

Vu la loi n° 60-28 du 25 mai 1960, fixant les modalités de mise en valeur et de gestion des aménagements hydro-agricoles réalisés par la puissance publique ;

Vu loi n° 61-30 du 19 juillet 1961, fixant la procédure de confirmation et d'expropriation des droits fonciers coutumiers dans la République du Niger ;

Vu loi n° 61-37 du 24 novembre 1961, réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire, modifiée et complétée par la loi n° 2008-37 du 10 juillet 2008 ;

Le Conseil des ministres entendu,

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Chapitre premier : Des dispositions générales

Article premier : La présente loi a pour objet de réglementer le bail emphytéotique des biens immeubles.

Art. 2 : Au terme de la présente loi, on entend par :

- **Bail** : louage d'immeubles susceptibles de profit ;
- **Bail emphytéotique** : contrat de louage d'immeuble, de longue durée, pouvant atteindre quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, portant sur un immeuble et conférant au preneur, un droit réel ;
- **Bien immeuble** : fonds de terre et ce qui y est incorporé, ainsi que les biens mobiliers qui en permettent l'exploitation (immeubles par destination) et les droits qui s'y rapportent ;
- **Bailleur** : personne qui met à bail emphytéotique, un bien immeuble ;
- **Emphytéose** : Bail de longue durée, pouvant atteindre quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, portant sur un immeuble et conférant au preneur, un droit réel moyennant payement d'une redevance ;
- **Expropriation pour cause d'utilité publique** : procédure permettant à une personne publique, de contraindre une personne privée, à lui céder un bien immobilier ou des droits réels immobiliers, dans un but d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ;
- **Immeubles dotaux** : biens immeubles appartenant à l'épouse ;
- **Preneur** : personne qui obtient en vertu du contrat de bail emphytéotique, le droit d'utiliser l'immeuble loué ;
- **Usufruit** : droit réel principal, démembrement du droit de propriété, qui confère à son titulaire, le droit d'utiliser l'immeuble, et d'en percevoir les fruits, mais non celui d'en disposer, lequel appartient au propriétaire.

Art. 3 : Le bail emphytéotique des biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit (18) années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

Art. 4 : Le bail emphytéotique ne peut être valablement consenti que par ceux qui ont le droit d'aliéner, et sous les mêmes conditions, comme dans les mêmes formes.

Les immeubles appartenant aux mineurs ou interdits pourront être donnés à bail emphytéotique en vertu d'une délibération du conseil de famille homologuée par le tribunal.

Le mari pourra aussi donner à bail emphytéotique les immeubles dotaux avec le consentement de la femme et l'autorisation de justice.

Art. 5 : Le contrat d'emphytéose s'établit conformément aux règles du Code civil en matière de baux.

Chapitre II : De la règlementation.

Art. 6 : Le preneur ne peut demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuits.

Art. 7 : A défaut de payement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution de l'emphytéose.

La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis des détériorations sur les fonds y compris les impacts négatifs environnementaux.

Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances.

Art. 8 : Le preneur ne peut se libérer de la redevance, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds.

Art. 9 : Le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur.

Si le preneur a fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, ni réclamer aucune indemnité à cet égard.

Art. 10 : Le preneur est tenu de toutes les contributions et charges de l'héritage.

En ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées en exécution de la convention il est tenu des réparations de toute nature mais il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments sil prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure, ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

Il répond de l'incendie conformément à l'article 1733 du code civil.

Art. 11 : L'emphytéote peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever par titre de servitudes passives pour un temps qui n'excède pas la durée du bail et à charge d'avertir le propriétaire.

Art. 12 : L'emphytéote profite du droit d'accession pendant la durée de l'emphytéose.

Art. 13 : En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bailleur devra faire connaître le droit de l'emphytéote, conformément aux dispositions de la loi n° 61-30 du 19 juillet 1961, fixant la procédure de confirmation et l'expropriation des droits fonciers coutumiers dans la République du Niger et de la loi n° 61-37 du 24 novembre 1961 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire, modifiée et complétée par la loi n° 2008-37 du 10 juillet 2008.

Art. 14 : Le preneur a seul les droits de chasse, de cueillette et de pêche et exerce à l'égard des carrières et tourbières tous droits de l'usufruitier.

Art. 15 : Les articles 3, 11 et 13 sont applicables aux emphytéoses antérieurement établies, si le contrat ne contient pas de stipulations contraires.

Art.16 : L'acte constitutif de l'emphytéose n'est assujetti qu'aux droits d'enregistrement et de transcription établis pour les baux à ferme ou à loyer d'une durée limitée.

Les mutations de toute nature ayant pour objet, soit le droit du bailleur, soit le droit du preneur sont soumises aux dispositions du Code civil applicable au Niger (Articles 1708 à 1831), de l'Acte uniforme sur le droit commercial, de l'Acte uniforme sur les procédures de recouvrement et voies d'exécution et de l'Acte uniforme sur les sûretés de l'Organisation pour l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (OHADA).

Chapitre III : Des dispositions finales

Art. 17 : Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi, notamment la loi du 25 juin 1902 sur le bail emphytéotique.

Art. 18 : La présente loi est exécutée comme loi de l'Etat et publiée au *Journal Officiel* de la République du Niger.

Fait à Niamey, le 28 avril 2017

Le Président de la République

Issoufou Mahamadou

Le Premier ministre

Brigi Rafini

Le ministre d'Etat, ministre de l'agriculture et de l'élevage

Albadé Abouba

ACTES DE L'EXECUTIF

MINISTERE DU COMMERCE ET DE LA PROMOTION DU SECTEUR PRIVE

Décret n° 2017-284/PRN/MC/PSP/MJ/MF du 13 avril 2017, portant modification du décret n° 2014-503/PRN/MC/PSP/MJ du 31 juillet 2014, portant application des dispositions des articles 10, 11, 311, 313 et 314 de l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique.

Le Président de la République,

Vu la Constitution du 25 novembre 2010 ;

Vu le Traité relatif à l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires signé le 17 octobre 1993 à Port Louis (Ile Maurice) tel que révisé à Québec (Canada) le 17 octobre 2008 ;

Vu l'Acte uniforme révisé relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique ;

Vu la loi n° 98-06 du 29 avril 1998, portant statut des notaires ;

Vu le décret n° 2016-161/PRN du 02 avril 2016, portant nomination du Premier ministre, Chef du Gouvernement ;

Vu le décret n° 2016-387/PRN/MF du 22 juillet 2016, portant organisation du ministère des finances, modifié et complété par le décret n°2017-95/PRN/MF du 17 février 2017 ;

Vu le décret n° 2016-572/PRN du 19 octobre 2016, portant remaniement des membres du Gouvernement, modifié par le décret n° 2016-622/PRN du 14 novembre 2016 ;

Vu le décret n° 2016-623/PRN du 14 novembre 2016, portant organisation du Gouvernement et fixant les attributions des ministres d'Etat, des ministres et des ministres délégués ;

Vu le décret n° 2016-624/PM du 14 novembre 2016, précisant les attributions des membres du Gouvernement ;

Vu le décret n° 2017-10/PRN/MJ du 06 janvier 2017, portant organisation du ministère de la justice ;

Sur rapport conjoint du ministre du commerce et de la promotion du secteur privé, du ministre de la justice, garde des sceaux et du ministre des finances ;

Le Conseil des ministres entendu ;

Décrète :

Article premier : L'article 5 du décret n° 2014-503/PRN/MC/PSP/MJ du 31 juillet 2014, portant application des dispositions des articles 10, 11, 311, 313 et 314 de l'Acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique, est modifié ainsi qu'il suit :

Art. 5 (*nouveau*) : Le capital social de la Société à responsabilité limitée (SARL) est fixé par les associés dans les statuts qui déterminent également la valeur nominale des parts sociales.

Art. 2 : Le ministre du commerce et de la promotion du secteur privé, le ministre de la justice, garde des sceaux et le ministre des finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret, qui sera publié au *Journal Officiel* de la République du Niger.

Fait à Niamey, le 13 avril 2017

Le Président de la République

Issoufou Mahamadou

Le Premier ministre

Brigi Rafini

Le ministre de la justice, garde des sceaux

Marou Amadou

Le ministre du commerce et de la promotion du secteur privé

Sadou Seydou

Le ministre des finances

Massoudou Hassoumi