

DECRET n° ^{2 0 1 4 3 2 1 0} /PM DU ^{2 9 SEP 2014}
fixant les conditions d'octroi des baux et les modalités
de paiement de la redevance domaniale dans les
zones économiques.-

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la Constitution ;
- Vu la loi n° 2013/011 du 16 décembre 2013 régissant les zones économiques au Cameroun ;
- Vu l'ordonnance n° 74/1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier, ensemble, les textes modificatifs subséquents ;
- Vu l'ordonnance n° 74/2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial, ensemble, les textes modificatifs subséquents ;
- Vu le décret n° 76/166 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine national ;
- Vu le décret n° 76/167 du 27 avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'Etat ;
- Vu le décret n° 92/089 du 4 mai 1992 précisant les attributions du Premier Ministre, modifié par le décret n° 95/145-bis du 4 août 1995 ;
- Vu le décret n° 2011/408 du 9 décembre 2011 portant organisation du Gouvernement ;
- Vu le décret n° 2011/409 du 9 décembre 2011 portant nomination du Premier Ministre, Chef du Gouvernement,

DECRETE :

CHAPITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret fixe les conditions d'octroi des baux et les modalités de paiement de la redevance domaniale dans les zones économiques.

Article 2.- Peuvent être considérées comme zones économiques, les zones agricoles, artisanales, commerciales, franchises, industrielles, logistiques, les zones d'activités, de services et technologiques, les pôles scientifiques et technologiques, les pôles de compétitivité, les complexes touristiques, les agropoles et les technopoles.

Article 3.- Au sens du présent décret, les définitions suivantes sont admises :

- « **bail emphytéotique** » : attribution en jouissance d'un terrain pour une durée comprise entre dix-huit (18) et quatre-vingt-dix-neuf (99) ans ;
- « **bail ordinaire** » : attribution en jouissance d'un terrain pour une durée n'excédant pas dix-huit ans ;
- « **redevance domaniale** » : somme perçue par l'Administration pour les services rendus ou pour les biens vendus par les entités comme contrepartie de l'utilisation des terres, sur lesquelles celles-ci sont installées pour produire les biens et services ;
- « **promoteur** » : personne morale désireuse de créer une zone économique pour y produire les biens et services. Peuvent être promoteurs d'une zone économique, l'Etat et ses démembrements, les Collectivités Territoriales Décentralisées, les Chambres consulaires, les organisations patronales, les Universités d'Etat et les Etablissements d'Enseignement Supérieur Privé, les investisseurs étrangers organisés en Groupement d'Intérêt Economique ;
- « **zone économique** » : espace constitué d'une ou de plusieurs aires géographiques viabilisées, aménagées et dotées d'infrastructures, en vue de permettre aux entités qui y sont installées, de produire des biens et des services dans les conditions optimales.

Article 4.- (1) Le site de la zone économique relève du domaine privé de l'Etat ou du domaine national.

(2) Le site de la zone économique est concédé en location au promoteur par l'Etat, soit par voie de bail ordinaire ou de bail emphytéotique selon les cas, et conformément à la législation et à la réglementation domaniale en vigueur, en vue de la réalisation des aménagements et des infrastructures nécessaires à la réalisation des activités.

(3) Le promoteur de la zone économique a obligation de supporter toutes les charges relatives au terrain notamment, le paiement de la redevance domaniale et des taxes accessoires.

Article 5.- Les activités menées dans les zones économiques sont des projets d'investissement qui permettent d'atteindre les objectifs prioritaires.

CHAPITRE II
DES MODALITES D'ACCES AUX TERRAINS
DESTINES AUX ZONES ECONOMIQUES

SECTION I
DE LA PROCEDURE DE MISE A DISPOSITION DES TERRAINS

Article 6.- La création d'une zone économique est subordonnée à l'identification préalable par le promoteur, en liaison avec les Administrations concernées, des terrains libres de toute occupation, susceptible d'accueillir les entreprises.

Article 7.- Tout promoteur qui désire créer une zone économique sur une dépendance du domaine privé de l'Etat ou du domaine national, doit adresser au Ministre chargé de l'économie et de l'aménagement du territoire, une demande en vue de solliciter un bail sur le terrain identifié à cet effet.

Article 8.- (1) Le dossier de demande d'octroi du bail doit comporter :

- une demande timbrée adressée au Ministre chargé des domaines ;
- une fiche d'identification du promoteur notamment les statuts ou acte de création, ou tout autre document en tenant lieu ;
- un croquis du terrain, en quatre (4) exemplaires ;
- la justification d'un portefeuille d'au moins cinq (5) entreprises ayant manifesté la volonté de s'installer dans la zone économique ;
- un programme d'aménagement et de mise en valeur faisant ressortir les étapes de sa réalisation ;
- la justification de la capacité financière à supporter les travaux d'aménagement du site ;
- l'engagement du versement, le cas échéant, de la redevance destinée à supporter la participation du promoteur aux travaux d'aménagement du site concerné.

(2) Dès réception du dossier, un récépissé est délivré au promoteur.

Article 9.- Le Ministre chargé de l'économie et de l'aménagement du territoire transmet au Ministre chargé des domaines dans un délai d'un mois, le dossier mentionné à l'article 8 ci-dessus, assorti de son avis. Il en informe le promoteur.

Article 10.- (1) Lorsque les conditions sont réunies, le Ministre chargé des domaines saisit le Préfet du lieu de situation du terrain, en vue de la mise en place d'une commission chargée du choix et de la délimitation du site concerné.

(2) Il en informe le Ministre chargé de l'administration territoriale.

Article 11.- (1) La commission constituée par arrêté préfectoral comprend :

- Président : le Préfet du lieu de situation du terrain ou son représentant ;

Membres :

- le Chef de Service départemental du cadastre du Ministère chargé du cadastre ;
- un représentant local du Ministère chargé du développement urbain ;
- un représentant local du Ministère chargé du développement rural ;
- un représentant local du Ministère chargé des forêts et de la faune ;
- un représentant local du Ministère chargé de l'environnement ;
- un représentant local du Ministre dont la compétence a un rapport avec le projet ;
- le Maire du lieu de situation du terrain ou son représentant ;
- le chef et deux (2) notables du village ou de la collectivité où se trouve le terrain.

Le secrétariat de la commission est assuré par le Chef de Service départemental des domaines ou des affaires foncières selon la nature du terrain concerné.

(2) La Commission est chargée :

- de choisir et de faire borner le terrain concerné aux frais du promoteur ;
- d'établir le procès-verbal et le plan de bornage du terrain concerné signé par le géomètre.

(3) Au terme des travaux, la Commission produit un dossier administratif et technique composé ainsi qu'il suit :

- l'arrêté préfectoral désignant les membres de la commission ;
- le procès-verbal de bornage et le plan parcellaire du terrain retenu en quatre (4) exemplaires, établis et signés de tous les membres de la commission ;
- le procès-verbal des travaux de la commission signé de tous les membres.

(4) L'ensemble du dossier est transmis en quatre (4) exemplaires au Ministre chargé des domaines, pour suite de la procédure.

(5) La prise en charge de la commission est assurée par le promoteur de la zone économique, suivant les modalités définies par l'arrêté du Ministre chargé des domaines.

(6) Lorsqu'il n'est pas donné suite à la demande du promoteur, le rejet motivé est notifié à celui-ci.

Article 12.- Si le terrain sollicité supporte des mises en valeurs, il sera fait recours à la procédure d'incorporation sur le domaine privé de l'Etat.

Article 13.- Dès réception du dossier, le Ministre chargé des domaines en vérifie la régularité des éléments constitutifs du dossier.

Article 14.- (1) Lorsque l'ensemble des conditions sont réunies, le Ministre chargé des domaines transmet avec avis favorable au Ministre chargé de l'économie et de l'aménagement du territoire, le dossier administratif et technique, relatif à l'attribution à bail du terrain concerné.

(2) Il en notifie le promoteur.

Article 15.- Le décret portant création de la zone économique emporte autorisation de la conclusion du bail.

Article 16.- (1) Dès publication du décret visé à l'article 15 ci-dessus, le paiement de la redevance domaniale auprès du receveur des domaines du lieu de situation du terrain est effectué par le promoteur, quinze (15) jours au plus tard.

(2) Sous réserve du paiement de la redevance domaniale, la signature du bail et du cahier de charges intervient trente (30) jours après publication du décret.

(3) Cette redevance est annuelle, révisable tous les cinq (5) ans et payable d'avance au plus tard le 30 mars de chaque année.

(4) En aucun cas, le promoteur ne peut modifier l'objet du bail.

Article 17.- Les baux ordinaires ou emphytéotiques consentis sur les dépendances du domaine national ou sur les dépendances du domaine privé de l'Etat sont soumis aux règles générales applicables aux baux sur les terrains domaniaux.

Article 18.- A l'expiration du bail, les terrains concernés sont, selon le cas, réintégrés dans le domaine national ou dans le domaine privé de l'Etat, avec exercice éventuel du droit de préemption sur tous les aménagements, constructions et installations qu'il comporte par l'Etat.

SECTION II DES MODALITES DE SOUS-LOCATION

Article 19.- Le gestionnaire de la zone économique peut être autorisé à sous-louer tout ou partie de l'immeuble.

Article 20.- (1) A cet effet, il soumet au visa préalable du Ministre chargé des domaines, la demande de sous-location, assortie du plan cadastral de la partie de l'immeuble à sous-louer.

(2) Si le montant de la sous location dépasse cinquante pour cent (50%) du bail, le surplus devra être versé auprès du receveur des domaines du lieu de situation du terrain.

(3) Le Receveur des domaines doit délivrer une quittance de versement au promoteur.

SECTION III DES CONDITIONS DE RESILIATION DES BAUX ET DE RENONCIATION

Article 21.- (1) Le bail peut être résilié dans les cas suivants :

- inexécution par le promoteur de ses obligations ;

- non-paiement de la redevance domaniale dans les délais impartis ;
- retrait de l'agrément par l'Agence de Promotion des Zones Economiques.

(2) En cas du retrait de l'agrément, l'Agence de Promotion des Zones Economiques en informe, sous quinzaine, le Ministre chargé des domaines.

(3) La résiliation est prononcée par arrêté du Ministre chargé des domaines trois (3) mois après une mise en demeure par lettre recommandée ou exploit d'huissier restée sans effet.

Article 22.- (1) Le promoteur peut renoncer au bail. Dans ce cas, il prévient l'Etat et l'Agence de Promotion des Zones Economiques au moins six (6) mois à l'avance.

(2) Lorsque le promoteur renonce au bail, la redevance domaniale payée n'est pas remboursable.

CHAPITRE III

DES REDEVANCES DOMANIALES AFFERENTES A LA MISE A DISPOSITION DES TERRAINS DESTINES AUX ZONES ECONOMIQUES

SECTION I

DES REDEVANCES SUR LE DOMAINE NATIONAL

Article 23.- Les montants de la redevance domaniale annuelle, des dépendances du domaine national constituées en zones économiques sont fixés ainsi qu'il suit :

zones économiques	Terrain urbain (Prix en FCFA/m²)	Terrain rural (Prix en FCFA/m²)
artisanales	120	60
commerciales	900	400
industrielles	300	160
logistiques	300	160
spécialisées	300	160
agropoles	150	55
technopoles	200	80
pôles de compétitivités	30	15
complexes touristiques	300	160
pôles scientifiques et	30	15

technologiques		
activités technologiques	24	10
activités de services	900	400
Zones franches universitaires	24	15
Zones franches industrielles	240	120

Article 24.- Les montants de la redevance domaniale annuelle, des dépendances du domaine national constituées en zones économiques agricoles sont fixés ainsi qu'il suit :

1) Pour les terrains situés en zone urbaine :

- 20 francs le mètre carré, pour les superficies inférieures ou égales à cinquante (50) hectares ;
- 15 francs par mètre carré supplémentaire, pour les superficies supérieures à cinquante (50) hectares et inférieures ou égales à cinq cents (500) hectares ;

2) Pour les terrains situés en zone rurale :

- 15 francs le mètre carré pour les superficies inférieures ou égales à cinquante (50) hectares ;
- 10 francs le mètre carré, pour les superficies supérieures à cinquante (50) hectares et inférieures ou égales à mille (1000) hectares, les cinquante premiers hectares de cette tranche étant évalués à 15 francs le mètre carré ;
- 5 francs le mètre carré, pour les superficies supérieures à mille (1000) hectares, les cinquante premiers hectares de cette tranche étant évalués à 10 francs le mètre carré.

SECTION II

DES REDEVANCES SUR LE DOMAINE PRIVE DE L'ETAT

Article 25.- Les montants de la redevance domaniale annuelle, des dépendances du domaine privé de l'Etat constituées en zone économique sont fixés ainsi qu'il suit :

Zones Economiques	Terrain urbain (Prix en FCFA/m²)	Terrain rural (Prix en FCFA/m²)
artisanales	150	75
commerciales	1125	500
industrielles	375	200
logistiques	375	200

spécialisées	375	200
agropoles	190	70
technopoles	250	100
pôles de compétitivités	40	20
complexes touristiques	375	200
pôles scientifiques et technologiques	40	20
activités technologiques	30	15
activités de services	1125	500
franches universitaires	40	20
franches industrielles	300	150

Article 26.- Les montants de la redevance domaniale annuelle, des dépendances du domaine privé de l'Etat constituées en zones économiques agricoles sont fixés ainsi qu'il suit :

- 1) Pour les terrains situés en zone urbaine :
 - 25 francs le mètre carré, pour les superficies inférieures ou égales à dix (10) hectares ;
 - 20 francs par mètre carré supplémentaire pour les superficies supérieures à dix (10) hectares ;
- 2) Pour les terrains situés en zone rurale :
 - 20 francs le mètre carré, pour les superficies inférieures ou égales à vingt (20) hectares ;
 - 15 francs par mètre carré supplémentaire pour les superficies supérieures à 20 hectares et inférieures ou égales à cinquante (50) hectares ;
 - 10 francs le mètre carré pour les superficies supérieures à cinquante (50) hectares, les cinquante premiers hectares de cette tranche étant évalués 15 francs le mètre carré.

Article 27.- Des tarifs préférentiels pour l'accès aux terres destinées à l'implantation des zones économiques peuvent, en tant que de besoin, être accordés aux promoteurs par le Ministre chargé des domaines.

SECTION III

MODALITES D'ELIGIBILITE AUX TARIFS PREFERENTIELS

Article 28.- Sont éligibles au tarif préférentiel, les promoteurs remplissant l'une des conditions ci-après :

- regrouper au moins dix (10) entreprises agréées au sein de la zone économique ;

- consentir un bail sur une superficie de plus de cinquante (50) hectares ;
- justifier la création de plus de mille cinq cents (1500) emplois ;
- être titulaire d'un agrément au bénéfice des avantages prévus par la loi n° 2013/004 du 18 avril 2013, fixant les incitations à l'investissement privé et s'engager à réaliser des investissements d'un montant supérieur ou égal à un (1) milliard de francs CFA dans l'un des secteurs prioritaires défini dans ladite loi ;
- réaliser un investissement d'ordre stratégique dans le cadre des projets structurants à hauteur d'un montant supérieur ou égal cinq (5) milliards de francs CFA et satisfaire à l'un des critères ci-après :
 - créer pendant la phase d'exploitation au moins un (1) emploi par tranche de vingt (20) millions de francs CFA d'investissement dans les secteurs industriel, touristique, artisanal, culturel, sportif, sanitaire, éducatif, énergétique, agricole, de l'élevage et de la pêche, de l'habitat social et du transport urbain ;
 - générer une activité dont les exportations annuelles représentent au moins vingt pour cent (20%) du chiffre d'affaires hors taxes au cours des cinq (5) premières années de production dans l'un des secteurs d'activités ci-dessus ;
 - utiliser les ressources naturelles nationales à concurrence d'au moins vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur des intrants dans les secteurs d'activités ci-dessus, à l'exclusion de la main d'œuvre, de l'eau, de l'électricité et des télécommunications ;
 - générer une augmentation de la valeur ajoutée d'au moins vingt-cinq pour cent (25%) dans les secteurs d'activités ci-dessus.

Article 29.- Le promoteur ayant rempli l'une des conditions fixées à l'article 28 bénéficie d'un abattement de dix pour cent (10%) sur le montant de bail de base, calculé aux taux fixés ci-dessus.

CHAPITRE IV DU CONTROLE ET DU SUIVI DE L'EXECUTION DES BAUX

Article 30.- Le Ministère en charge des domaines, en collaboration avec l'Agence de Promotion des Zones Economiques, procède au contrôle du respect des engagements et des obligations contenus dans le cahier de charges du promoteur, en liaison avec les Administrations dont la compétence a un rapport avec le projet.

Article 31.- (1) Le promoteur doit garantir l'accès au site aux Agents de l'Etat et à l'Agence de Promotion des Zones Economiques pour le contrôle de l'exécution des obligations qui lui sont imposées.

(2) Ce contrôle s'effectue une fois par an, au cours du quatrième trimestre de l'année.

(3) Des contrôles inopinés peuvent être menés, en tant que de besoin.

Article 32.- Le contrôle est effectué par une commission mixte, mise en place par décision du Ministre chargé des domaines.

Article 33.- (1) La Commission visée à l'article 30 ci-dessus est composée ainsi qu'il suit :

- **Président** : le Directeur chargé des domaines ou des affaires foncières selon la nature du terrain concerné ;

Membres :

- le Directeur du Cadastre ;
- un représentant local de l'Administration dont la compétence a un rapport avec le projet ;
- le promoteur ou son représentant ;
- un représentant de l'Agence de Promotion des Zones Economiques ;
- le secrétariat de la commission est assuré par le Délégué départemental des domaines ou des affaires foncières selon la nature du terrain concerné.

(2) La Commission est chargée du contrôle :

- de l'exécution des obligations et engagements contenues dans le bail ;
- de l'effectivité du paiement de la redevance domaniale ;
- des modalités de la révision d'un bail.

(3) A la fin des travaux, la Commission produit un rapport signé de tous les membres.

(4) Ce rapport est transmis au Ministre chargé des domaines dans un délai d'un mois avec copie au Ministre dont la compétence a un rapport avec le projet et à l'Agence de Promotion des Zones Economiques.

(5) La prise en charge de la Commission est assurée par l'Agence de Promotion des Zones Economiques, suivant les modalités définies par arrêté du Ministre chargé des domaines.

Article 34.- Le suivi de l'exécution des baux est assuré par le Délégué départemental compétent à la fin de chaque semestre.

CHAPITRE V DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Article 35.- La révision du bail peut être autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Article 36.- Tout différend né dans l'exécution du bail relève des juridictions de droit camerounais.

Article 37.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au journal officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 29 SEP 2014

**LE PREMIER MINISTRE,
CHEF DU GOUVERNEMENT,**



Philemon YANG