

DECRET N° 2015/3580 PM/DU 11 AOUT 2015
fixant les modalités d'enregistrement et le régime des garanties
et sûretés applicables aux concessions et aux baux domaniaux.-

LE PREMIER MINISTRE, CHEF DU GOUVERNEMENT,

- Vu la Constitution ;
- 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 la loi n° 2009/010 du 10 juillet 2010 régissant la location accession à la propriété immobilière ;
- Vu la loi n° 2010/020 du 21 décembre 2010 portant organisation du crédit-bail au Cameroun ;
- 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 et complété par le décret n° 2000/287 du 12 octobre 2000 ;
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 d'un Premier Ministre, Chef du Gouvernement,

DECRETE :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}.- Le présent décret fixe les modalités d'enregistrement et le régime des garanties et des sûretés applicables aux concessions et aux baux domaniaux au Cameroun.

Article 2.- Pour l'application du présent décret, les définitions ci-après sont admises :

Bail domanial : bail conclu avec l'Etat en vue de l'exploitation en jouissance d'un terrain domanial pour une durée déterminée de temps, contre paiement d'un loyer ou d'une redevance.

Cautionnement : contrat par lequel une personne, la caution, s'engage envers le créancier qui accepte, à exécuter l'obligation du débiteur si celui-ci n'y satisfait pas lui-même.

Classement : acte par lequel une parcelle de terrain est intégrée au domaine public.

Concession domaniale : titre qui permet à une personne d'exploiter en jouissance ou en propriété, une dépendance du domaine national, du domaine public ou du domaine privé de l'Etat.

Crédit-bail : opération de crédit destinée au financement de l'acquisition ou de l'utilisation des biens meubles ou immeubles à usage professionnel.

Domaine public : ensemble des biens meubles et immeubles, qui par nature ou par destination, sont affectés soit à l'usage direct du public, soit aux services publics.

Domaine national : terres qui ne sont classées ni dans le domaine public, ni dans le domaine privé de l'Etat ou des autres personnes morales droit privé.

Domaine privé de l'Etat : terres immatriculés au nom de l'Etat ou sur lesquels l'Etat exerce des droits privatifs.

Enregistrement : inscription d'une concession ou d'un bail domanial, ainsi que d'un droit, acte, convention ou transaction quelconque rattaché à cette concession ou à ce bail, dans un registre spécial institué auprès du Conservateur foncier à cet effet.

Garantie : ensemble des avantages particuliers conférés à un créancier dans le but de faire face à l'insolvabilité du débiteur.

Hypothèque : sûreté réelle immobilière conventionnelle ou forcée. Elle confère à son titulaire un droit de suite et un droit de préférence.

Privilège : sûreté d'origine légale, qui confère à son titulaire d'être payé par préférence aux autres créanciers du même débiteur. Droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers même hypothécaires.

Sûreté : moyen accordé au créancier par la loi ou la convention des parties pour garantir l'exécution des obligations, quelle que soit la nature juridique de celle-ci.

CHAPITRE II

DE L'ENREGISTREMENT DES CONCESSIONS ET DES BAUX DOMANIAUX

Article 3.- (1) Il est institué dans les conservations foncières des registres spéciaux en vue de l'enregistrement des concessions ou des baux domaniaux, ainsi que des divers droits, actes, titres ou transactions qui leurs sont rattachés.

(2) L'enregistrement visé à l'aliéna 1 ci-dessus est conditionnée par le paiement préalable des droits y relatifs auprès des services spécialisés de l'Etat, et a pour effet de les rendre opposables aux tiers.

Article 4.- Avant de procéder à l'enregistrement d'un droit, acte, titre ou d'une transaction quelconque, le Conservateur foncier doit vérifier sous sa responsabilité :

- l'authenticité et la validité des droits, actes ou des titres, ainsi que celles de toutes autres pièces déposées ;
- l'identité et la capacité des parties ;
- l'effectivité du paiement préalable des droits d'enregistrement ;
- la disponibilité du terrain concerné.

Article 5.- (1) L'enregistrement d'un droit, acte, titre ou tout autre document dans les registres donne droit à la délivrance au postulant d'un certificat délivré dans les formes légales et réglementaires en vigueur.

(2) Seul le titulaire ou le bénéficiaire d'un droit, acte, titre ou transaction quelconque, ainsi que les personnes ayant qualité en vertu de la loi, d'une convention ou d'une décision de l'administration ou de la justice peuvent en solliciter l'enregistrement.

Article 6.- (1) L'usage des registres spéciaux mentionnés à l'article 3 ci-dessus ne concerne que les baux et les concessions domaniales non encore transformées en titres fonciers.

(2) La transformation des concessions définitives en titres fonciers se fait conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

(3) Sous réserve des dispositions de l'article 22 ci-dessous, la transformation des concessions non définitives en titres fonciers demeure proscrite, à peine de nullité.

CHAPITRE III

DES GARANTIES ET SURETES PERSONNELLES DANS LE CADRE DES CONCESSIONS ET DES BAUX DOMANIAUX

Article 7.- (1) En vue d'attribuer un terrain domanial en concession provisoire, à bail, de gré-à-gré ou par adjudication, l'Etat peut, dans certaines conditions, exiger du postulant des garanties ou des sûretés personnelles en vue de s'assurer de l'effectivité des financements et de la réalisation des projets envisagés dans les délais convenus.

(2) Les garanties et sûretés personnelles peuvent prendre diverses formes et emportent, pour le garant, l'obligation de se substituer à l'attributaire du terrain domanial en cas de non-exécution par ce dernier de ses obligations.

(3) Les conditions de la mise en œuvre de la garantie ou de la sûreté sont précisées dans un cahier de charges signé par toutes les parties.

Article 8.- (1) Le titulaire d'une concession ou d'un bail domanial qui s'est porté caution ou garant à une transaction peut, en cas de non-respect de ses engagements, se voir dessaisir, temporairement ou définitivement, de ce titre au profit d'un créancier.

(2) Le créancier lésé doit pour cela adresser au Ministre chargé des domaines, une demande de transfert de titre.

(3) Le transfert du titre est prononcé par arrêté du Ministre chargé des domaines et emporte transfert au créancier de l'ensemble des droits et obligations liés à la concession ou au bail.

(4) Un cahier de charges détermine les droits et les obligations du bénéficiaire du transfert et de l'Etat.

Article 9.- (1) La demande de transfert par le créancier, qui ne peut intervenir qu'après épuisement de toutes les voies de recours de droit commun, doit s'accompagner de tous les documents justifiant le non-respect par le titulaire de la concession ou du bail de ses engagements et comporter les renseignements suivants : nom, prénoms, filiation, domicile, régime matrimonial, profession, nationalité du créancier.

(2) S'il s'agit d'une société ou si le déclarant est un mandataire, un exemplaire des statuts de la société ou une procuration du requérant doit être fournie.

CHAPITRE IV

DES GARANTIES ET SURETES REELLES APPLICABLES AUX CONCESSIONS ET AUX BAUX DOMANIAUX

SECTION I

DES GARANTIES ET SURETES REELLES SUR LES TITRES D'OCCUPATION TEMPORAIRE DANS LE DOMAINE PUBLIC

Article 10.- (1) Pour constituer des droits réels sur des dépendances du domaine public artificiel, celles-ci doivent au préalable faire l'objet d'un déclassement et d'une incorporation au domaine privé de l'Etat.

(2) Le décret de déclassement et d'incorporation au domaine privé de l'Etat précise les modalités particulières afférentes à la constitution des droits réels sur lesdites dépendances.

(3) Lorsque les ouvrages, constructions ou installations sont nécessaires à la continuité du service public, des modalités restrictives de jouissance ou d'appropriation des droits peuvent être prescrites.

(4) Les terrains du domaine public artificiel déclassés et incorporés au domaine privé de l'Etat aux fins de constitution des droits réels, restent et demeurent la propriété privé de l'Etat.

Ils sont incessibles et insusceptibles d'aliénation.

Article 11.- (1) Tout promoteur qui sollicite le déclassement d'une dépendance du domaine public à des fins d'investissements constitutifs de droits réels, doit adresser au Ministre chargé des domaines une demande comprenant les renseignements suivants :

- nom, prénoms, filiation, domicile, régime matrimonial, profession, nationalité ;
- s'il s'agit d'une société, un exemplaire des statuts ou si le déclarant est un mandataire, une procuration du requérant ;
- la localisation et la superficie approximative de la dépendance, assortie d'un croquis ;
- les termes de référence du projet ou des investissements à réaliser ;
- le coût des investissements et les précisions sur la disponibilité des financements ;
- la durée de réalisation des investissements et le délai d'exploitation.

(2) Le Ministre chargé des domaines instruit le Préfet territorialement compétent qui met en place la commission de choix du site qui procède aux opérations de délimitation, de bornage et de confection du dossier administratif et technique.

(3) Au terme des travaux de la commission, le Préfet soumet au Ministre chargé des domaines assorti de son avis,, pour examen et

transmission au Président de la République, un dossier complet comprenant :

- les plans du terrain borné, dûment signé par le Chef de service du cadastre territorialement compétent ;
- le procès-verbal des travaux de la Commission de choix du site ;
- la liste des occupants de bonne foi dudit site en vue de leur indemnisation.

(4) Le décret de déclassement et d'incorporation au domaine privé de l'Etat de la dépendance du domaine public concernée fixe les modalités particulières afférentes à sa gestion, le cas échéant.

(5) L'indemnisation des occupants de bonne foi du domaine en cause incombe au promoteur.

Article 12.- (1) L'Etat du Cameroun peut également, à son initiative, procéder au déclassement et à l'incorporation dans son domaine privé des dépendances du domaine public artificiel pour y favoriser le développement et l'implantation des investissements constitutifs de droits réels.

(2) A l'intérieur des dépendances visées à l'alinéa 1 ci-dessus, des titres d'occupation temporaire peuvent être délivrées par le Ministre chargé des domaines ou toute autre autorité compétente, conformément aux modalités particulières de gestion déterminées par le décret de déclassement et d'incorporation.

Article 13.- (1) Le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire sur une dépendance du domaine public déclassée et incorporée au domaine privé de l'Etat a, sauf prescription contraire de son titre, un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice d'une activité autorisée pour ce titre.

(2) Ce droit confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées dans le titre et/ou le décret de déclassement et d'incorporation au domaine privé de l'Etat, les prérogatives et obligations du propriétaire.

(3) Le titre fixe la durée de l'autorisation en fonction de la nature de l'activité et de celles des ouvrages autorisées, et compte tenu de l'importance de ces derniers.

Article 14.- (1) Les droits, ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés ou transmis dans le cadre des mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou de scission de société, pour la durée de validité du titre restant à courir, y compris dans le cas de réalisation de la sûreté portant sur lesdits droits et biens dans les cas prévus aux troisième et quatrième alinéas du présent article, qu'à une personne agréée par l'autorité compétente, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

(2) Lors du décès d'une personne physique titulaire d'un titre d'occupation constitutif de droits réels, celui-ci peut être transmis, dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, au conjoint survivant ou aux héritiers, sous réserve que le bénéficiaire, désigné par accord entre eux, soit présenté à l'agrément de l'autorité compétente dans un délai de douze (12) mois à compter du décès.

(3) Les droits, ouvrages, constructions et installations ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le titulaire de l'autorisation en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée.

(4) Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens mentionnés au présent article.

(5) Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration des titres, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

Article 15.- (1) A l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée doivent être démolis, soit par le titulaire de

l'autorisation, soit à ses frais, à moins que le maintien en l'état n'ait été prévu expressément par le titre d'occupation ou que l'autorité compétente renonce en tout ou partie de la démolition.

(2) Les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier dont le maintien à l'issue du titre d'occupation a été accepté deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de l'Etat, francs et quittes de tous les privilèges et hypothèques.

(3) Toutefois, en cas de retrait de l'autorisation avant le terme prévu pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions, le titulaire est indemnisé au préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée. Les règles de détermination de l'indemnité peuvent être précisées dans le titre d'occupation. Les droits des créanciers régulièrement inscrits à la date du retrait anticipé sont reportés sur cette indemnité.

(4) Trois (3) mois au moins avant la notification d'un retrait pour inexécution des clauses et conditions de l'autorisation, les créanciers régulièrement inscrits sont informés des intentions de l'autorité compétente à toutes fins utiles, et notamment pour être mis en mesure de proposer la substitution d'un tiers au permissionnaire défaillant.

Article 16.- (1) Les précédentes dispositions sont également applicables aux conventions de toute nature ayant pour effet d'autoriser l'occupation du domaine public.

(2) Lorsque ce droit d'occupation du domaine public résulte d'une concession de service public, le cahier de charges précise les conditions particulières auxquelles il doit être satisfait pour tenir compte des nécessités du service public.

Article 17.- (1) La réalisation des ouvrages, constructions et installations, à l'exclusion de ceux affectés à un service public et aménagés à cet effet ou affectés directement à l'usage du public ainsi que des travaux exécutés pour une personne publique dans un but d'intérêt général, peut donner lieu à la conclusion des contrats de crédit-bail par le titulaire du droit d'occupation.

(2) La conclusion de tels contrats de crédit-bail au bénéfice d'organismes dans lesquels l'Etat ou l'établissement public gestionnaire du domaine apporte un concours financier ou détient, directement ou indirectement, une partie financière permettent d'exercer un pouvoir prépondérant de décision ou de gestion est soumise à un agrément de l'Etat.

Cet agrément peut être refusé si l'opération se traduit par un accroissement des charges ou une diminution des ressources de l'Etat, suivant les modalités qui font l'objet d'un arrêté du Ministre chargé des domaines.

Article 18.- (1) Les précédentes dispositions sont applicables aux établissements publics de l'Etat, tant pour le domaine public de l'Etat qui leur est confié que pour leur domaine propre.

(2) Les ouvrages, constructions et installations concernés situés sur le domaine propre d'un établissement public administratif deviennent la propriété dudit établissement public.

Article 19.- Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables au domaine public naturel.

Article 20.- (1) Pour les autorisations et conventions en cours, les dispositions du présent décret ne sont applicables, le cas échéant, qu'aux ouvrages, constructions et installations que le permissionnaire ou le concessionnaire réaliserait après renouvellement ou modification de son titre.

(2) Toutefois, lorsque le permissionnaire ou le concessionnaire réalise des travaux et des constructions réhabilitant, étendant ou modifiant de façon substantielle les ouvrages, constructions, et installations existants, il peut lui être délivré un nouveau titre conférant un droit réel sur ces ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils ont été autorisés par le titre d'occupation.

SECTION II
DES GARANTIES ET SURETES REELLES SUR
LES CONCESSIONS DANS LE DOMAINE NATIONAL

Article 21.- (1) Lorsqu'un crédit bancaire est sollicité en vue de la mise en valeur d'une concession provisoire sur le domaine national, le titre foncier peut être accordé immédiatement au concessionnaire. Dans ce cas, l'organisme de crédit doit saisir à cet effet le Ministre chargé des domaines qui requiert le Conservateur foncier territorialement compétent pour établir un tel titre avec inscription à la même date et aux frais du bénéficiaire, d'une hypothèque au profit de l'organisme de crédit, et de la clause résolutoire au profit de l'Etat.

(2) La demande de l'organisme de crédit doit être accompagnée de l'avis favorable de la commission de crédit.

(3) En cas d'acceptation de la demande visée à l'alinéa 2 ci-dessus, le titre foncier est établi dans un délai de trente (30) jours pour compter de la date de réception de la demande. En cas de rejet, celui-ci est notifié sans délai à l'organisme de crédit.

(4) Si dans un délai de trente (30) jours, le crédit promis n'est toujours pas positionné au profit du bénéficiaire, le Ministre chargé des domaines procède au retrait du titre foncier.

(5) Les dispositions de l'alinéa 1 ci-dessus sont également applicables lorsqu'un contrat de location-accession à la propriété immobilière est signé avant l'achèvement de l'immeuble sur un terrain du domaine national faisant l'objet d'une concession provisoire.

Dans ce cas, la demande de titre foncier est conjointement formulée par l'acheteur et le vendeur qui produisent à l'appui de celle-ci la garantie d'achèvement des travaux prévue par l'article 5 de la loi n°2009/010 du 10 juillet 2009 susvisée.

SECTION III
DES GARANTIES ET SURETES REELLES SUR
LES BAUX DANS LE DOMAINE PRIVE DE L'ETAT

Article 22.- (1) Le bail sur un terrain domanial confère au preneur un droit réel notamment susceptible d'hypothèque.

(2) La durée de l'hypothèque ne saurait excéder celle du bail.

(3) Toutefois, en cas de résiliation du bail avant le terme prévu, pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions, le titulaire est indemnisé au préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée. Les règles de détermination de l'indemnité peuvent être précisées dans le titre d'occupation. Les droits des créanciers régulièrement inscrits à la date du retrait anticipé sont reportés sur cette indemnité.

SECTION IV
DES FORMALITES RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES GARANTIES
ET SURETES SUR LES CONCESSIONS ET LES BAUX DOMANIAUX

Article 23.- Les actes ou conventions relatifs aux garanties et sûretés sur les concessions et les baux domaniaux doivent, à peine de nullité, être établis en la forme notariée.

Article 24.- (1) L'enregistrement des actes ou conventions relatifs aux garanties et sûretés sur les concessions et les baux domaniaux dans les registres spécialisés les rend opposables aux tiers, à compter de la date de l'enregistrement.

(2) Lorsque plusieurs garanties ou sûretés concernent le même titre de concession ou de bail, l'ordre hiérarchique dans le cadre de leur mise en œuvre est établi en fonction de la nature de la garantie ou de la sûreté, et de la date chronologique de leur enregistrement à la conservation foncière territorialement compétente.

Article 25.- La radiation d'une inscription concernant une garantie ou une sûreté sur les concessions et les baux domaniaux doit, à peine de nullité,

être conforme aux stipulations des conventions y relatives ou aux dispositions réglementaires en vigueur.

CHAPITRE V
DISPOSITIONS TRANSITOIRE, DIVERSES ET FINALE

Article 26.- A la diligence du Ministre chargé des domaines, les registres spéciaux sont mis à la disposition des conservations foncières, au plus tard douze (12) mois pour compter de la date de publication du présent décret.

Article 27.- Les actes de gestion des terrains domaniaux, ainsi que ceux relatifs aux garanties et sûretés qui leurs sont applicables, sont soumis aux droits de timbre et d'enregistrement aux taux en vigueur.

Article 28.- Des arrêtés du Ministre chargé des domaines complètent, en tant que de besoin, les dispositions du présent décret.

Article 29.- Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent décret.

Article 30.- Le présent décret sera enregistré, publié suivant la procédure d'urgence, puis inséré au Journal Officiel en français et en anglais./-

Yaoundé, le 11 AOUT 2015

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



Philemon YANG