REPUBLIQUE DU CAMEROUN

PAIX – TRAVAIL – PATRIE

CIRCULAIRE N° 001 /CAB/PM DU 01 AVR 2014

relative aux dispositions applicables aux investisseurs pour l'accès à la terre au Cameroun.

Le Premier Ministre, Chef du Gouvernement

A

- **Messieurs les Ministres d'Etat,**
- **Mesdames et Messieurs les Ministres,**

Il m'a été donné de constater des irrégularités et des dysfonctionnements dans la mise à disposition des terres, dans la recherche et l'acquisition de ces terres par des investisseurs pour la réalisation de leurs projets.

Ainsi, certaines Administrations prennent des engagements en matière foncière en violation de la législation et de la réglementation en vigueur au Cameroun, pendant que des investisseurs sollicitent l'attribution des terres avec des projets immatures, c'est-à-dire sans études de faisabilité et sans financements, alors même que l'estimation de l'assiette foncière devrait dépendre étroitement des paramètres techniques du projet.

Par ailleurs, il a été relevé que des parcelles de terres de grande superficie sollicitées par certains investisseurs, sont généralement utilisées pour la mobilisation d'importants financements ; ce qui dénature profondément le rôle que les terres doivent jouer en matière d'investissement.

Tout en réaffirmant la volonté et la disponibilité du Gouvernement Camerounais à faciliter l'accès à la terre aux investisseurs dans notre Pays, il importe de s'assurer que les dispositions législatives et réglementaires sont respectées en la matière.

Il apparaît donc nécessaire de rappeler les procédures à suivre par les investisseurs nationaux et étrangers pour l'accès à la terre afin de permettre à tous les acteurs de s'en imprégner.

I- RAPPEL DE QUELQUES PRINCIPES GENERAUX EN MATIERE FONCIERE ET DOMANIALE

- Les terrains au Cameroun sont constitués de trois(3) grandes catégories à savoir : les dépendances du domaine national de première ou de deuxième catégorie, les dépendances du domaine public naturel ou artificiel, et les terrains relevant du domaine privé de l'Etat, des personnes morales de droit public, ainsi que des particuliers ;

- Les terres sur l'ensemble du territoire national sont gérées ou administrées par l'Etat à travers le Ministère en charge des domaines qui en assure la tutelle domaniale ;

- Les dépendances du domaine privé de l'Etat sont attribuées en jouissance à l'investisseur à travers un contrat de bail. Elles sont et demeurent la propriété de l'Etat ;

- L'Etat peut aussi participer à la formation ou à l'augmentation du capital des sociétés par apport de terrains prélevés sur son domaine privé, conformément à la réglementation en vigueur ;

- A l'expiration du bail ou en cas de résiliation, l'Etat reprend l'immeuble, avec exercice éventuel du droit de préemption sur tous les aménagements, constructions et installations qu'il comporte ;

- Les terrains relevant du domaine national sont mis à la disposition du promoteur par voie de concession ;

- Les conventions ou autres ententes entre les communautés villageoises, les collectivités locales, les particuliers et l'investisseur en vue de l'acquisition en propriété des terrains de grandes superficies sont nulles et de nul effet ;

- L'Etat garantit la disponibilité et la sécurité des terrains attribués en jouissance à l'investisseur pour la réalisation de ses projets ;

- L'utilisation des terres par l'investisseur à des fins spéculatives est strictement interdite ;

- En cas de partenariat entre le Gouvernement et l'investisseur, seules les conventions négociées et signées selon la réglementation en vigueur enclenchent le processus de mise à disposition des terres au projet ;

- Les ressources minières contenues dans le sous-sol ainsi que les ressources forestières et halieutiques présentes sur lesdits terrains, demeurent la propriété exclusive de l'Etat du Cameroun qui en dispose librement, quel que soit le statut juridique du terrain ;

- L'investisseur est tenu de verser une redevance domaniale à l'Etat, en contrepartie de l'occupation ou de l'exploitation du terrain mis à sa disposition. Cette mesure n'est pas appliquée aux projets de logements sociaux où les terrains mis à la disposition de l'investisseur sont subventionnés par l'Etat afin de permettre la réduction du coût des travaux de construction et donc, la minimisation du prix de vente du logement.

II- MODALITES D'ACCES A LA TERRE

A- Constitution du dossier :

Tout investisseur désireux de bénéficier des terrains nécessaires à la réalisation de son projet doit soumettre au préalable le dossier technique y afférent au Ministère technique sectoriel qui, après instruction par ses services compétents, le transmet au Ministre chargé des domaines, assorti de son avis motivé dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de dépôt du dossier.

Les pièces constitutives de ce dossier technique comprennent notamment :

- la localisation du projet ;
- les objectifs, les perspectives et les résultats prévisionnels des investissements à réaliser ;
- les termes de référence du projet ;
- la faisabilité et les spécifications techniques et financières du projet ;
- la durée des investissements ;
- la superficie approximative des terrains nécessaires, en rapport avec les objectifs et la faisabilité du projet.

Le dossier technique transmis au Ministère en charge des domaines par les soins du Ministère sectoriel, doit être complété par le promoteur par une demande de mise à disposition des terrains conformes aux spécifications techniques, à la localisation et à la superficie retenue dans le dossier technique.

Cette demande qui est adressée au Ministre chargé des domaines comprend :

- une note explicative indiquant l'objet et la localisation du projet ;
- une fiche présentant les caractéristiques principales des investissements ou des équipements à réaliser et précisant notamment :
    - le croquis du terrain indiquant la superficie approximative dûment justifiée ;
    - le coût approximatif du projet et les sources de financement ;
    - le délai d'exécution du projet, assorti du chronogramme détaillé et justifié ;
- les statuts de la société ;
- les pouvoirs conformes du mandataire ;
- l'avis motivé du Ministère technique sur le projet ;
- le certificat de conformité environnemental du projet ;
- la preuve du financement du projet ;
- les études techniques, économiques et financières nécessaires à la réalisation du projet.

B- **Instruction de la demande de mise à disposition des terrains :**

Dès réception de l'ensemble du dossier, le Ministre chargé des domaines s'assure, à la diligence de ses services compétents, de sa régularité et de sa conformité au programme de développement économique et social de la Nation ainsi qu'aux documents de planification, d'aménagement et d'occupation des sols de la zone de localisation du projet.

Le promoteur ou le Ministère ayant validé le dossier technique peut être invité, le cas échéant, à fournir des informations complémentaires relatives à la réalisation du projet.

Après les vérifications nécessaires en ce qui concerne la sécurisation et la disponibilité du terrain identifié, le Ministre chargé des domaines enclenche la procédure d'attribution, conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions d'attribution du terrain pour la réalisation du projet varient selon qu'il s'agit des terrains du domaine public, du domaine national ou du domaine privé de l'Etat, d'une personne morale de droit public ou des particuliers.

En cas d'indisponibilité d'un terrain sécurisé et lorsque l'investissement à réaliser présente un caractère d'utilité publique et des objectifs d'intérêt

général, le Ministre chargé des domaines prend un arrêté déclarant d'utilité publique ledit projet.

Une commission de constat et d'évaluation est mise en place par son Président désigné dans l'arrêté visé au paragraphe précédent, dans les dix (10) jours qui suivent la signature dudit arrêté.

La commission de constat et d'évaluation a pour rôle :

- d'évaluer les biens concernés par le projet ;
- d'émettre un avis sur l'attribution en concession ou en bail du terrain concerné, en fonction des statuts des terrains en cause ;
- d'effectuer les travaux de délimitation.

Pour la préparation des actes d'expropriation et d'attribution, la commission de constat et d'évaluation transmet au Ministère en charge des domaines, le rapport de ses travaux, assorti de l'ensemble des documents administratifs et techniques nécessaires, conformément à la réglementation en vigueur.

Les frais, les indemnités dues aux personnes affectées par l'investissement et, d'une façon générale, toutes les charges résultant de l'application des mesures d'expropriation, de libération et d'attribution en jouissance des terrains d'assiette sont à la charge de l'investisseur.

Quelle que soit l'option retenue, un cahier des charges fixe les obligations de l'Etat et du promoteur, notamment en ce qui concerne la garantie d'un espace vital et l'amélioration des conditions de vie des populations riveraines.

Pour la mise en cohérence des préoccupations des différentes parties, ledit cahier des charges est préalablement soumis aux Administrations techniques concernées par l'investissement pour avis, avant sa signature par le Ministre chargé des domaines et le promoteur.

III- **CAS SPECIFIQUES**

A- **Cas des logements sociaux :**

Au terme de l'instruction du dossier technique afférent aux logements sociaux, le Ministre chargé des domaines :

1. Pour les terrains relevant du domaine privé de l'Etat :

- sollicite de la hiérarchie, en appui au dossier technique dûment constitué, l'autorisation (arrêté ou décret) de conclusion du bail entre l'Etat et le Promoteur ;

- procède à la signature du contrat de bail et du cahier des charges y afférent entre le Ministère en charge des domaines et l'investisseur ;
- assure le morcellement ou la mutation du titre foncier de l'Etat au profit des acquéreurs des logements par le Conservateur foncier territorialement compétent.

2. Pour les terrains relevant du domaine national :

- soumet à la signature de la hiérarchie, les projets de décrets d'incorporation des terrains relevant du domaine national au domaine privé de l'Etat, au terme des travaux de la commission de constat et d'évaluation susévoquée ;
- assure l'immatriculation des parcelles de terrains concernées au nom de l'Etat ;
- assure le morcellement ou la mutation du titre foncier de l'Etat au profit des acquéreurs des logements par le Conservateur foncier territorialement compétent.

B- **Cas des projets miniers sur les terrains relevant du domaine privé de l'Etat :**

- dépôt du dossier constitué par l'opérateur minier au Ministère en charge des mines en vue de sa transmission au Ministère en charge des domaines dès la signature de la convention minière entre l'Etat et l'opérateur minier ;
- déclaration d'utilité publique des travaux projetés par le Ministère en charge des domaines et définition du niveau de compétence de la commission chargée des enquêtes foncières ;
- signature de l'arrêté préfectoral par le Président de la commission de constat et d'évaluation pour en désigner les membres ;
- travaux d'enquêtes foncières en vue de la production des dossiers techniques devant servir à la préparation, selon le cas, des décrets d'indemnisation, d'incorporation, d'expropriation ou de déclassement des parcelles sollicitées .

Dès publication desdits actes, le Ministère en charge des domaines procède ou fait procéder à :

- l'immatriculation des parcelles de terrains concernées au nom de l'Etat ;
- la signature des actes autorisant la conclusion des baux ;
- la signature des baux avec l'opérateur minier, pour consacrer l'attribution en jouissance des terrains concernés.

Les contrats de baux sont assortis de cahiers des charges, également signés entre le Ministère en charge des domaines et l'opérateur minier. Ces documents précisent les mesures visant à l'amélioration des conditions de vie des populations riveraines et la garantie de leur espace vital.

C- **Cas des projets agro-industriels :**

Au terme de l'instruction du dossier technique tel que mentionné plus haut, le Ministre en charge des domaines:

1. Sur les terrains relevant du domaine privé de l'Etat :

- sollicite de la hiérarchie, en appui du dossier technique dûment constitué, l'autorisation (arrêté ou décret) de conclusion d'un bail pour une période de cinq (5) ans entre l'Etat et le Promoteur, assorti des clauses résolutoires de mise en valeur ;
- procède à la signature du contrat de bail et du cahier des charges entre le Ministère en charge des domaines et le Promoteur ;
- veille au paiement de la redevance domaniale annuelle par l'investisseur.

2. Sur les dépendances du domaine national :

- assure la négociation et la signature du cahier des charges indiquant les droits et les obligations de l'Etat et du concessionnaire, ainsi que les mesures visant à l'amélioration des conditions de vie des populations riveraines au projet à réaliser et la garantie de leur espace vital ;
- procède ou soumet à la signature de la hiérarchie, l'acte autorisant la conclusion d'une concession pour une période de cinq (5) ans renouvelable entre l'Etat et le Promoteur, assorti des clauses résolutoires de mise en valeur du terrain ;
- veille au paiement de la redevance domaniale par le concessionnaire conformément à la réglementation en vigueur ;

La durée de la concession provisoire peut être prorogée si les clauses du contrat et celles du cahier des charges sont bien respectées.

IV- SUIVI, CONTROLE ET SANCTIONS

Le Ministère en charge des domaines, en liaison avec les Administrations techniques concernées, doit procéder au moins une fois par semestre, au suivi-évaluation des obligations contenues dans le cahier des charges.

A la fin de chaque année ou à périodicité régulière définie dans le cahier des charges, le promoteur adresse au Ministre chargé des domaines et au Ministre technique concerné par le projet, un rapport sur son exécution.

Le non-respect par l'investisseur des obligations contractuelles entraîne la résiliation par le Ministre chargé des domaines, du bail ou de la concession, sans indemnité, ni préjudice des poursuites judiciaires.

Le Ministre en charge des domaines prononce la déchéance sur les terres non exploitées dans les trois (3) années qui suivent leur attribution.

La résiliation et la déchéance prévues ci-dessus sont prononcées trois (3) mois après une mise en demeure restée sans effet.

En somme, seules les conventions de financement régulièrement négociées, signées et publiées, ou tout autre document justifiant la disponibilité de financement du projet doit enclencher au profit de l'investisseur, la procédure de mise à disposition des terres sollicitées ; parce que traduisant un engagement ferme de toutes les parties prenantes à réaliser le projet. Aussi, les Protocoles d'accord ou les « Memorandum of Understanding » conclus avec des partenaires ne peuvent aboutir qu'à la recherche et à l'identification de sites susceptibles d'accueillir le projet envisagé.

Je vous engage dorénavant à veiller au respect des prescriptions contenues dans la présente circulaire auxquelles j'attache le plus grand prix./-

Yaoundé, le 01 AVR 2014

Le Premier Ministre,
Chef du Gouvernement

Philemon YANG