

Décret n°76-167 du 27 avril 1976

fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'Etat

Article 1^{er}.- Les biens du domaine privé immobilier de l'Etat tel que définis aux articles 10 et 11 de l'ordonnance n°74-2 du 6 juillet 1974, peuvent être affectés, cédés au attribués suivant les règles fixées par le présent décret.

TITRE 1 : DES MODES DE GESTION DU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT

CHAPITRE PREMIER : DE L'AFFECTATION

Article 2.- L'affectation est un acte par lequel l'Etat met à la disposition d'un public, une dépendance de son domaine privé.

Elle est prononcée par décret au terme de la procédure prévue aux articles 3 et 4 du présent décret.

Article 3.- Tout service public désireux de bénéficier de l'affectation d'un terrain domanial, en fait la demande au Préfet du département où se trouve le terrain sollicité.

La demande doit comporter tous les éléments permettant d'apprécier le programme à réaliser.

Dès réception de la demande, le Préfet convoque une commission comprenant, outre le représentant qualifié du ministère intéressé, les responsables départementaux des services des domaines, du cadastre de l'urbanisme, des toutes et de la santé.

La commission choisit le terrain approprié. Le responsable du cadastre établit un plan, contresigné par les membres de la commission, et indiquant les tenants et les aboutissants de ce terrain, ainsi que sa situation géographique.

Les observations éventuelles formulées par les membres de la commission, font l'objet d'un procès-verbal distinct.

Le dossier ainsi constitué est transmis au ministre chargé des domaines.

Article 4.- Dès notification du décret d'affectation, le service intéressé prend possession du terrain s'il est libre d'occupation. En cas de déguerpissement des occupants, les frais y afférents sont à sa charge.

En cas de non utilisation du terrain dans les trois années qui suivent l'affectation, sa désaffectation peut être prononcée par décret, sur rapport du ministre chargé des domaines.

CHAPITRE II : DE L'ATTRIBUTION EN PROPRIETE

Article 5.- Les terrains domaniaux non affectés ou désaffectés peuvent être aliénés par voie de vente, de cession ou d'échange.

SECTION 1 : DE LA VENTE

PARAGRAPHE PREMIER : DE LA VENTE PAR ADJUDICATION

Article 6.- L'adjudication publique est effectuée par une commission présidée par le Préfet du lieu de situation de l'immeuble et composée :

- du responsable départemental des domaines assurant le secrétariat ;
- du receveur des domaines ;
- et du responsable du cadastre.

Un avis au public fait connaître le jour de l'adjudication, la situation, la consistance, la superficie, la mise à prix de l'immeuble, ainsi que les conditions particulières de celle-ci, notamment le règlement d'impenses et la nature de l'investissement exigé. Cet avis est publié au chef-lieu du département intéressé. La vente ne peut avoir lieu qu'après un délai de 30 jours courant du jour de l'affichage. Le cahier des charges et le plan de l'immeuble sont déposés pour consultation éventuelle, dans les bureaux des domaines.

Ne peuvent concourir que les personnes qui ont fait une déclaration de participation aux enchères, au cours du délai de 30 jours prévue à l'alinéa précédent. Cette déclaration doit contenir :

- tous les enseignements concernant l'état civil, le régime matrimonial, la profession, le domicile, la nationalité du participant ;
- l'acceptation des conditions particulières de la vente ;
- un exemplaire des statuts ou un certificat du greffier attestant son existence légale, s'il, s'agit d'une société ;
- une procuration comportant expressément pouvoir d'acquérir, si le participant est un mandataire ;
- une quittance de versement à la caisse du receveur des domaines d'un cautionnement égal à la moitié de la mise à prix.

L'adjudication est acquise au plus haut et dernier enchérisseur. Elle est faite sans garantie.

Article 7.- Le procès-verbal d'adjudication est établi séance tenante, en 5 exemplaires pour chaque immeuble vendu. Il est signé de tous les membres de la commission. Il doit reprendre les clauses particulières contenues dans l'avis d'adjudication.

L'adjudication n'est définitive qu'après homologation par arrêté du ministre chargé des domaines.

Le procès-verbal homologué vaut acte de vente. Sous réserve du paiement intégral du prix, il donne droit au morcellement ou à la mutation aux frais de l'adjudicataire, du titre foncier établi au nom de l'Etat.

Le titre foncier délivré dans les conditions définies à l'alinéa précédent porte clause apparente d'incessibilité du terrain et de ses impenses avant la mise en valeur stipulée dans l'arrêté d'homologation. Les cessions intervenues sans autorisation préalable et en infraction à cette clause, sont nulles et inopposables aux tiers et à l'Administration.

En cas de décès de l'acquéreur avant la mise, les ayants droit restent assujettis aux obligations de mise en valeur. S'ils sont défailants, le ministre prononce la résolution de la vente qui entraîne la caducité du titre délivré et le remboursement des sommes versées au titre de l'acquisition de terrain.

Avis de cette résolution est inséré au journal officiel.

PARAGRAPHE II : DE LA VENTE DE GRE A GRE

Article 8.- Quiconque désire bénéficier de la vente de gré à gré d'un immeuble domanial doit en faire la demande écrite au Ministre chargé des domaines sous le couvert du Préfet compétent, et produire à l'appui un dossier composé des pièces ci-après :

- une copie certifiée conforme de la carte d'identité ;
- un relevé des terrains acquis à quelque titre que ce soit de l'Etat ou des particuliers ;
- une procuration lorsque le demandeur est un mandataire ;
- un exemplaire des statuts ou l'acte constitutif ou un certificat du greffier attestant son existence légale s'il s'agit d'une société.

Article 9.- Lorsque la demande est rejetée, le requérant ne peut s'installer sur le terrain sollicité.

En cas d'occupation irrégulière, le Préfet est habilité à détruire aux frais de l'intéressé, après mise en demeure restée sans effet pendant deux mois, toute construction ou toute réalisation effectuée sur le domaine de l'Etat. Il peut, au besoin, requérir la force publique.

Article 10.- Lorsque la demande est agréée, l'acte de vente de gré à gré est établi entre l'Etat et le bénéficiaire. Son approbation lui confère, sous réserve du paiement intégral du prix, les mêmes effets que ceux prévus à l'article 7 ci-dessus.

SECTION II : DES CESSIONS

PARAGRAPHE PREMIER :
DE LA CESSION AUX PERSONNES MORALES
DE DROIT PUBLIC

Article 11.- Afin de leur permettre de constituer leur domaine, l'Etat peut céder à titre gratuit ou onéreux, des dépendances de son domaine privé aux personnes morales de droit public.

La demande de cession est adressée au Préfet du département où l'immeuble est situé. Elle doit préciser le but assigné à la parcelle demandée et recueillir au préalable s'il s'agit d'un terrain urbain, l'avis du service compétent de l'urbanisme.

La cession est prononcée par décret. Ce dernier indique la nature de la cession ainsi que diverses obligations du cessionnaire.

En aucun cas, le cessionnaire ne peut changer l'autorisation de l'Etat.

PARAGRAPHE II :
DE L'ATTRIBUTION EN PARTICIPATION
AU CAPITAL DES SOCIETES

Article 12.- L'Etat peut participer à la formation ou à l'augmentation du capital des sociétés par rapport de terrains prélevés sur son domaine privé.

L'attribution en apport est évaluée par une commission composée :

- du Directeur des domaines ou son représentant (président) ;
- du Directeur du Cadastre ou son représentant ;
- d'un commissaire aux apports désigné par l'assemblée générale de la société.

SECTION III :
DE L'ECHANGE

Article 13.- Il peut être procédé à l'échange d'un immeuble domanial ou non bâti contre des biens de même nature appartenant à des particuliers ;

Les immeubles, objet de l'échange, sont préalablement évalués contradictoirement par l'administration des domaines et le particulier.

En cas de différence de valeur, une soulte est stipulée au profit ou à la charge de l'Etat.

Article 14.- Toute personne physique ou morale coéchangiste doit produire avant l'acte d'échange, un certificat de non inscription hypothécaire, ou le cas échéant, un certificat de radiation d'hypothèque.

L'acte d'échange est approuvé par décret.

CHAPITRE III : LES DONS ET LES LEGS

Article 15.- Outre les formes d'appropriations immobilières réglementées par les textes particuliers (Expropriation ou incorporation pour cause d'intérêt général ou abandon), l'Etat ou les collectivités publiques peuvent acquérir des droits réels immobiliers qui sont offerts sous forme de dons ou de legs, par une personne physique ou morale camerounaise ou étrangère.

Les dons ou legs avec ou sans charges, sont acceptés par décret.

CHAPITRE IV : DE L'ATTRIBUTION EN JOUISSANCE AUX PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES

SECTION PREMIERE : DISPOSITIONS GENERALES

Article 16.- Les dépendances du domaine privé non affectées ou désaffectées, peuvent être attribuées en jouissance aux personnes physiques ou morales qui en font la demande.

Article 17.- L'attribution en jouissance des dépendances du domaine privé a lieu par voie de baux ordinaires ou emphytéotiques.

Article 18.- Toute personne désirant prendre à bail une dépendance du domaine privé de l'Etat, adresse un dossier au ministre chargé des domaines, sous le couvert du Préfet du département où l'immeuble est situé.

Ce dossier doit comporter :

- une demande timbrée ;
- une copie certifiée conforme de la carte d'identité ;
- un exemplaire des statuts lorsqu'il s'agit d'une société ;
- une procuration si le preneur est mandataire ;
- quatre exemplaires du plan du terrain ;
- un planning des travaux de mise en valeur ainsi que les moyens financiers à mettre en œuvre.

Article 10.- (D.n° 90/1480 du 9 nov. 1990). L'autorisation de conclure le bail est donnée par arrêté du ministre chargé des Domaines.

SECTION II : DU BAIL ORDINAIRE

Article 20.- Le bail ordinaire confère au preneur un droit de jouissance pour une durée ne pouvant excéder dix-huit ans. Il est consenti avec obligation de mise en valeur et aux principales conditions suivantes :

1° loyer payable d'avance et révisable ;

2° obligation pour le preneur de supporter toutes les charges relatives à l'immeuble notamment de payer les contributions foncières et les taxes accessoires ;

3° possibilité pour les agents de l'Etat habilités à cet effet, de visiter l'immeuble pour contrôler l'exécution des obligations imposées au preneur ;

4° Interdiction de céder son droit au bail ou de consentir une sous location sans autorisation ;

5° A l'expiration du bail, reprise par l'Etat de l'immeuble, avec exercice éventuel du droit de préemption de l'Etat sur tous les aménagements, constructions et installations qu'il comporte.

Article 21.- Le preneur peut renoncer au bail, il ne peut le faire qu'après règlement des loyers échus et moyennant préavis de six mois.

En cas de renonciation, le preneur doit laisser l'immeuble dans l'état où il se trouve. Toutefois, l'Etat peut exiger la remise des lieux dans l'état où ils se trouvaient au début du bail.

En cas de carence du preneur, l'Etat peut exécuter les travaux nécessaires aux frais de celui-ci. Le recouvrement de ces faits est poursuivi contre l'intéressé comme créance publique.

Article 22.- (D. n°90/1480 du 9 nov. 1990). Le bail peut être résilié par l'Etat, sans indemnité pour inexécution par le preneur de ses obligations. La résiliation est prononcée par arrêté du ministre chargé des domaines, trois mois après une mise en demeure par lettre recommandée ou par exploit d'huissier restée sans effet. Le preneur est tenu de libérer l'immeuble dans un délai de trois mois à compter de la notification de l'arrêté prononçant la résiliation. Passé ce délai, il est procédé à son expulsion.

Toute convention passée par le preneur en violation des dispositions de l'alinéa 4 de l'article 20 ci-dessus est nulle de plein droit, et entraîne la résiliation immédiate et sans indemnité, du bail. Il est procédé le cas échéant, à l'expulsion du preneur et tous les occupants d son chef.

SECTION III : DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Article 23.- Le bail emphytéotique confère au preneur ou emphytéote, un droit réel susceptible notamment d'hypothèque. Il est consenti pour une durée comprise entre dix-huit ans et quatre-vingt-dix-neuf ans, sous condition résolutoire de mise en valeur dans un délai déterminé, et aux principales autres conditions suivantes :

1° loyer payable d'avance et révisable ;

2° obligation pour le preneur :

- a) de maintenir les lieux loués en parfait état de propreté ;
- b) de supporter toutes les charges relatives à l'immeuble et notamment de payer pour contrôler l'exécution des obligations qui lui sont imposées ;
- c) de laisser les agents de l'Etat habilités à cet effet, visiter l'immeuble pour contrôler l'exécution des obligations qui lui sont imposées.

3° A l'expiration du bail, exercice éventuel du droit de préemption de l'Etat sur tous les aménagements, constructions et installations qu'il comporte.

Article 24.- Le preneur ou emphytéote peut être autorisé à céder son droit au bail, ou à sous-louer partie de l'immeuble. Il peut renoncer au bail dans les conditions prévues à l'article 21 ci-dessus.

Article 25.- (D n°90/1480 du 9 nov. 1990). Le bail emphytéotique peut être résilié par l'Etat sans indemnité, pour inexécution par le preneur de ses obligations. La résiliation est prononcée par arrêté du ministre chargé des domaines, trois mois après une mise en demeure par lettre recommandée ou exploit d'huissier resté sans effet. Cependant, si l'immeuble a été grevé, du fait du preneur, de charges quelconques le bail ne peut être résilié sans que les bénéficiaires desdites charges aient été préalablement informés des intentions de l'Administration.

Ces bénéficiaires ont alors, selon leur rang, la faculté de se substituer au preneur défaillant dans l'exécution de ses obligations.

A défaut, l'arrêté de résiliation éteint à la date de sa publication, les hypothèques inscrites ainsi que, le cas échéant, les autres droits consentis par le preneur. Ce dernier est tenu de libérer l'immeuble dans un délai de trois mois à compter du jour où la résiliation lui est notifiée. Passé ce délai, il est procédé à son exécution.

Article 26.- Les conventions passées par le preneur en violation des dispositions du bail, sont nulles de plein droit et entraînant la résiliation immédiate sans indemnités du bail. Il est procédé le cas échéant, à l'expulsion du preneur ou de tous occupants d son chef.

CHAPITRE V :

DE L'ATTRIBUTION EN JOUISSANCE OU EN PROPRIETE AUX ORGANISMES INTERNATIONAUX ET MISSIONS DIPLOMATIQUES OU CONSULAIRES

Article 27.- En application des dispositions de l'article 12 de l'ordonnance n° 74/2 du 6 juillet 1974, les organismes internationaux dont le Cameroun est membre, les missions diplomatiques et consulaires peuvent devenir propriétaires ou locataires de terrains domaniaux.

L'organisme ou la mission diplomatique intéressé, saisit le Ministre chargé des domaines d'une demande à laquelle est annexé un plan du terrain sollicité Cette demande est transmise par le Ministre des affaires étrangères. Dans le cas d'une mission diplomatique ou consulaire elle précise si le Gouvernement du pays a déjà consenti des droits similaires à la République Unie du Cameroun ou s'il est disposé à le faire.

La décision de consentir le bail ou la propriété est prise par décret.

Article 28.- Les acquisitions effectuées conformément au présent décret n'entraînent pas l'aliénation des ressources du sous-sol dont la propriété appartient à l'Etat.

TITRE II : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 29.- Les bénéficiaires de baux sur des terrains domaniaux doivent se conformer aux dispositions du présent décret, dans un délai d'un an à compter de sa publication, en vue de la confirmation de leurs droits.

Passé ce délai, si aucune demande de confirmation n'est déposée, le preneur est réputé avoir renoncé au bail, et l'administration en tire les conséquences de droit.

Article 30.- (Décret n° 77-339 du 3 octobre 1977)- Sauf dérogation spéciale accordée par décret en fonction de l'importance du programme d'investissement, il ne peut être attribué en jouissance ou en propriété à une même personne physique ou morale plus d'un lot domanial dans un même centre urbain et plus de 50 ha dans les zones rurales.

Article 31.- (D. n° 90/1480 du 9 nov. 1990). Les actes de gestion du domaine privé sont faits en forme administrative. Ils sont revêtus du visa préalable du ministre chargé des Domaines et soumis aux droits de timbre et d'enregistrement aux taux en vigueur.

Article 32.- Toute acquisition ou cession des biens du domaine privé de l'Etat ou des autres personnes morales de droit public doit être préalablement soumise au service des domaines, en vue de la fixation de leur valeur vénale.

Article 33.- La reprise totale ou partielle par l'Etat, pour cause d'utilité publique, d'un terrain ayant été vendu ou fait l'objet d'un bail ordinaire ou emphytéotique, a lieu dans les formes prévues par l'ordonnance n°74-3 du 6 juillet 1974, relative à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, et moyennant le cas échéant, indemnisation, réduction du loyer ou de la redevance, proportionnellement à la superficie reprise.

Article 34.- Le présent décret qui abroge le décret n°64-10-cor du 30 janvier 1964, et toute autre disposition antérieure contraire sera enregistré, publié selon la procédure d'urgence, puis inséré au journal officiel en français et en anglais./-

**Yaoundé, le 6 juillet 1974
Le Président de la République,**

EL HADJ AHMADOU AHIDJO