

LA 06 NOV 2015
DC 17 juin 2016

PRESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

DECRET N° 2015-22 DU 14 JANVIER 2015
RELATIF AUX PROCEDURES ET CONDITIONS D'OCCUPATION
DE TERRAINS A USAGE INDUSTRIEL

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur rapport conjoint du Ministre de l'Industrie et des Mines, du Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité, du Ministre auprès du Premier Ministre, chargé de l'Economie et des Finances, du Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme et du Ministre auprès du Premier Ministre, chargé du Budget,

- Vu la Constitution ;
- Vu le décret n°2012-867 du 06 septembre 2012 portant création d'un établissement public à caractère administratif dénommé Centre de promotion des Investissements en Côte d'Ivoire, en abrégé CEPICI, tel que modifié par les décrets n°2014-51 du 05 février 2014 et n°2014-245 du 08 mai 2014 ;
- Vu le décret n°2012-1118 du 21 novembre 2012 portant nomination du Premier Ministre, Chef du Gouvernement ;
- Vu le décret n°2012-1119 du 22 novembre 2012 portant nomination des Membres du Gouvernement, tel que modifié par les décrets n°2013-505 du 25 juillet 2013, n°2013-784, n° 2013-785, n°2013-786 du 19 novembre 2013 et n°2014-89 du 12 mars 2014 ;
- Vu le décret n°2013-298 du 02 mai 2013 portant création, attributions, organisation et fonctionnement de l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles, en abrégé AGEDI ;
- Vu le décret n°2013-506 du 25 juillet 2013 portant attributions des Membres du Gouvernement, tel que modifié par le décret n°2013-802 du 21 novembre 2013 ;

LE CONSEIL DES MINISTRES ENTENDU,

DECRETE :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Le présent décret a pour objet de fixer les procédures et conditions d'occupation de terrains à usage industriel.

Article 2 : Les dispositions du présent décret s'appliquent aux terrains appartenant au domaine de l'Etat et situés à l'intérieur d'un espace qualifié de zone économique à vocation industrielle ainsi qu'aux terrains situés en dehors du domaine de l'Etat, dès lors qu'ils sont destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou connexe.

Article 3 : Le présent décret s'applique à tout opérateur économique, personne physique ou morale, exerçant une activité industrielle ou connexe.

Article 4 : La procédure d'occupation d'un terrain à usage industriel se fait en trois étapes :

- l'obtention d'une lettre d'autorisation de mise en valeur de terrain à usage industriel et du permis de construire ;
- l'obtention d'un arrêté d'occupation de terrain à usage industriel ;
- la conclusion d'un bail emphytéotique.

CHAPITRE II : LETTRE D'AUTORISATION DE MISE EN VALEUR DE TERRAIN A USAGE INDUSTRIEL ET PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 5 : Le contenu du dossier de demande d'occupation de terrain à usage industriel est défini par l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles, en abrégé AGEDI.

Le dossier de demande d'occupation de terrain à usage industriel est retiré au Guichet Unique du Centre de Promotion des Investissements en Côte d'Ivoire, en abrégé CEPICI, contre paiement de frais. Le montant et les modalités de paiement de ces frais sont précisés par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'Industrie, du Ministre chargé de l'Economie et des Finances et du Ministre chargé du Budget.

Article 6 : Le dossier de demande d'occupation de terrain à usage industriel, dûment rempli et complété par l'opérateur, est déposé au Guichet Unique du CEPICI.

Le CEPICI délivre à l'opérateur économique, après vérification du dossier déposé, un récépissé de dépôt et transmet, sans délai, le dossier de demande à l'AGEDI.

Article 7 : L'AGEDI procède à l'instruction des dossiers.

L'instruction du dossier se fait dans un délai maximum de vingt jours ouvrables suivant la date de délivrance du récépissé de dépôt mentionné à l'article précédent. Elle comprend l'analyse du dossier par l'AGEDI et sa validation par la commission prévue à l'article 9 du présent décret.

Article 8 : L'AGEDI classe les dossiers selon des critères de priorité et fait des propositions de mise à disposition des terrains à usage industriel.

Les critères de priorité sont relatifs notamment :

- au secteur d'activité ;
- à la nature de l'activité ;
- à l'importance et à la célérité de l'investissement ;
- aux emplois générés ;
- au planning d'exécution de mise en valeur industrielle.

Article 9 : Les propositions de mise à disposition de terrain faites par l'AGEDI sont soumises à la validation d'une commission appelée « Commission de Validation ».

Pour Abidjan, la Commission de Validation est composée comme suit :

- un représentant du Ministre chargé de l'Industrie ;
- un représentant du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Economie et des Finances ;
- un représentant du Ministre chargé du Budget ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Environnement ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Energie ;
- un représentant du Ministre chargé des Eaux et Forêts ;
- un représentant de l'Office Nationale de la Protection Civile ;
- un représentant du Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement, en abrégé BNETD ;
- un représentant du CEPICI.

La Commission de Validation d'Abidjan est présidée par le représentant du Ministre chargé de l'Industrie. Le secrétariat est assuré par l'AGEDI.

Pour les localités de l'intérieur du pays, la Commission de Validation est composée comme suit :

- le Préfet ou son représentant ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Industrie ;
- un représentant du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Economie et des Finances ;
- un représentant du Ministre chargé du Budget ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Environnement ;
- un représentant du Ministre chargé de l'Energie ;
- un représentant du Ministre chargé des Eaux et Forêts ;
- un représentant du Maire de la localité où la zone industrielle est implantée.

Les Commissions de Validation de l'intérieur du pays sont présidées par les Préfets ou leurs représentants. Le secrétariat est assuré par le représentant du Ministre chargé de l'Industrie.

Les attributions, l'organisation et le fonctionnement des Commissions de Validation sont précisés par arrêté du Ministre chargé de l'Industrie.

Article 10 : Au plus tard à l'expiration du délai de vingt jours mentionné à l'article 7 du présent décret, l'AGEDI transmet au Ministre chargé de l'Industrie un projet de lettre d'autorisation de mise en valeur ou de lettre de rejet de la demande.

Le projet de lettre est accompagné du procès-verbal des travaux de la commission de validation prévue à l'article 9 du présent décret.

Le Ministre chargé de l'Industrie dispose de dix jours ouvrables, dès la réception du dossier transmis par l'AGEDI, pour signer la lettre.

Article 11 : Lorsqu'il s'agit d'une lettre de rejet de la demande, elle est transmise, sans délai, par l'AGEDI au Guichet Unique du CEPICI, qui en informe l'opérateur économique.

Article 12 : Lorsqu'il s'agit d'une lettre d'autorisation de mise en valeur de terrain à usage industriel, l'AGEDI en informe le bénéficiaire et l'invite à compléter son dossier avec les pièces exigées pour la demande du permis de construire.

L'AGEDI transmet une copie de la lettre d'autorisation de mise en valeur de terrain à usage industriel au Ministère en charge de l'Economie et des Finances, au Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, au Ministère en charge du Budget et au CEPICI.

Article 13 : L'AGEDI engage pour le compte du bénéficiaire, le dossier de demande de permis de construire, auprès du Ministère chargé de la Construction et de l'Urbanisme, afin de s'assurer de sa délivrance dans les délais prescrits par la réglementation en vigueur.

Article 14 : Dès l'obtention du permis de construire, le bénéficiaire d'une lettre d'autorisation de mise en valeur de terrain à usage industriel dispose de vingt-quatre mois au maximum pour la mise en valeur industrielle du terrain.

Article 15 : La mise en valeur industrielle du terrain consiste à mettre en place les infrastructures industrielles et l'outil de production de l'activité telle que déclarée par l'opérateur. L'outil de production doit être fonctionnel et permettre la production du bien ou des biens escomptés.

Article 16 : L'AGEDI est tenue d'effectuer des évaluations périodiques du progrès de la mise en valeur industrielle. Chaque évaluation est sanctionnée par un rapport.

En cas de retard constaté dans l'exécution de la mise en valeur industrielle selon la planification établie par l'opérateur économique, l'AGEDI interpelle l'opérateur sur les motifs du retard et en informe le Ministre chargé de l'Industrie.

Si le retard est dû à un cas de force majeure, le Ministre chargé de l'Industrie peut accorder à l'opérateur économique un délai supplémentaire de six mois, renouvelable une fois.

Article 17 : Le bénéficiaire d'une lettre d'autorisation de mise en valeur de terrain à usage industriel est tenu de payer une redevance conformément à l'ordonnance n° 2013-297 du 02 mai 2013 fixant le barème des montants de la redevance d'occupation des terrains industriels et au décret n°2013-463 du 19 juin 2013 fixant le montant et les modalités de paiement de la redevance d'occupation des terrains industriels.

La redevance doit être payée à partir de la date de délivrance du permis de construire.

Article 18 : Pendant la période de mise en valeur mentionnée à l'article 14 du présent décret, le bénéficiaire d'une lettre d'autorisation de mise en valeur de terrain à usage industriel est tenu de fournir une caution bancaire équivalente au montant de la redevance de deux trimestres conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La caution sert à garantir les cas de défaillance de l'opérateur économique dans le paiement de la redevance.

Article 19 : Le bénéficiaire d'une lettre d'autorisation de mise en valeur de terrain à usage industriel est soumis au strict respect du règlement d'usage de terrains industriels.

Ce règlement d'usage est élaboré par l'AGEDI et adopté par arrêté du Ministre chargé de l'Industrie.

Article 20 : Le bénéficiaire d'une lettre d'autorisation de mise en valeur de terrain à usage industriel ne peut :

- contracter une hypothèque portant sur ledit terrain ;
- louer ou céder les impenses qu'il a érigées.

Article 21 : Au plus tard à l'expiration du délai imparti à l'opérateur pour la mise en valeur de terrain à usage industriel, l'AGEDI dresse un constat de mise en valeur lorsque l'opérateur a satisfait les conditions définies à l'article 15 du présent décret, ou un constat de non mise en valeur dans le cas contraire.

Article 22 : L'annulation de la lettre d'autorisation de mise en valeur de terrain à usage industriel intervient à la suite d'un constat de non mise en valeur fait par l'AGEDI. Le constat de non mise en valeur est précédé d'une mise en demeure préalable de l'opérateur par l'AGEDI, d'avoir à mettre le terrain en valeur durant une période impartie par celle-ci.

Article 23 : L'annulation de la lettre d'autorisation de mise en valeur de terrain à usage industriel peut également être demandée par l'AGEDI, dans les cas suivants :

- le défaut de paiement de la redevance pendant deux trimestres consécutifs ;
- le non-respect du cahier des charges applicable à la zone économique industrielle ou au terrain destiné à l'exercice d'une activité industrielle ou connexe ;
- la sous-location du terrain ;

- le changement de la destination du lot sans l'accord préalable de l'AGEDI.

L'annulation de la lettre d'autorisation de mise en valeur de terrain à usage industriel dans les cas susmentionnés est précédée d'une mise en demeure d'un délai d'un mois.

Article 24 : L'annulation de la lettre d'autorisation de mise en valeur de terrain à usage industriel peut également intervenir à la suite d'une renonciation expresse de l'opérateur.

Article 25 : L'annulation de la lettre d'autorisation de mise en valeur de terrain à usage industriel est matérialisée par une lettre signée du Ministre chargé de l'Industrie, sur proposition de l'AGEDI.

L'AGEDI transmet une copie de la lettre d'annulation au Ministère en charge de l'Economie et des Finances, au Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, au Ministère en charge du Budget et au CEPICI.

Article 26 : L'annulation de la lettre d'autorisation de mise en valeur de terrain à usage industriel entraîne, pour l'opérateur économique :

- le paiement à l'AGEDI d'une pénalité égale à dix pour cent du montant de la redevance annuelle ;
- la restitution de sa caution, sous réserve du droit de rétention de l'Etat.

Article 27 : En cas d'annulation de la lettre d'autorisation de mise en valeur de terrain à usage industriel, les impenses sont évaluées par une commission comprenant des représentants du Ministère en charge de l'Industrie, du Ministère en charge de l'Economie et des Finances, du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, du Ministère en charge du Budget, du BNETD et de l'AGEDI. Elles sont cédées au prochain contribuable du terrain.

CHAPITRE III : ARRETE D'OCCUPATION DE TERRAIN A USAGE INDUSTRIEL

Article 28 : L'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel est pris par le Ministre chargé de l'Industrie, après établissement du constat de mise en valeur industrielle, conformément à l'article 21 du présent décret.

Le règlement d'usage relatif à la zone considérée, paraphé et signé par l'opérateur économique, est annexé à l'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel.

Article 29 : L'AGEDI dispose d'un délai de dix jours ouvrables suivant la date de constat pour transmettre le projet d'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel, accompagné du constat de mise en valeur au Ministre chargé de l'Industrie.

Le Ministre chargé de l'Industrie dispose de dix jours ouvrables, à

compter de la date de réception du dossier transmis par l'AGEDI, pour signer l'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel.

Article 30 : L'AGEDI transmet, sans délai, l'arrêté signé par le Ministre chargé de l'Industrie au Guichet Unique du CEPICI et en informe l'opérateur économique.

L'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel est à retirer par l'opérateur économique, au Guichet Unique du CEPICI contre une décharge.

Article 31 : Une copie de l'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel est adressée par l'AGEDI au Ministère en charge de l'Economie et des Finances, au Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, au Ministère en charge du Budget.

Article 32 : La caution bancaire mentionnée à l'article 18 du présent décret est restituée à l'opérateur dès l'obtention de l'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel.

Article 33 : L'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel confère un droit d'occupation du terrain pour une durée de dix ans.

Article 34 : L'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel ne peut être assimilé à un bail emphytéotique ou à une promesse de bail emphytéotique.

La location portant sur les impenses érigées sur le terrain par le bénéficiaire est interdite.

Toute cession des impenses érigées sur le terrain par le bénéficiaire ne peut se faire qu'au profit du nouvel attributaire de la parcelle. L'évaluation des impenses se fait conformément aux dispositions de l'article 27 du présent décret.

Toute hypothèque portant sur les impenses érigées sur le terrain par le bénéficiaire est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable du Ministre chargé de l'Industrie, du Ministre chargé de l'Economie et des Finances, du Ministre chargé du Budget et du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, par arrêté conjoint desdits Ministres.

Article 35 : L'annulation de l'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel intervient à la suite d'un constat de cessation d'activités fait par l'AGEDI. Le constat de cessation d'activités est précédé d'une mise en demeure préalable de l'opérateur par l'AGEDI, d'avoir à reprendre les activités dans un délai imparti par celle-ci.

Article 36 : L'annulation de l'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel intervient également dans les cas suivants :

- le défaut de paiement de la redevance pendant deux trimestres consécutifs ;

- le non-respect du cahier des charges applicable à la zone économique ou au terrain destiné à l'exercice d'une activité industrielle ou assimilée ;
- le changement d'activité sans accord de l'AGEDI ;
- l'exercice d'activités illicites ;
- le changement, de la destination du lot sans accord préalable de l'AGEDI ;
- la sous location du terrain.

L'annulation de l'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel dans les cas susmentionnés est précédée d'une mise en demeure d'un délai d'un mois.

Article 37 : L'annulation de l'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel peut également intervenir à la suite d'une renonciation expresse de l'opérateur.

Article 38 : L'annulation de l'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel est matérialisée par un arrêté signé du Ministre chargé de l'Industrie, sur proposition de l'AGEDI.

Une copie de l'arrêté d'annulation est adressée par l'AGEDI au Ministère en charge de l'Economie et des Finances, au Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, au Ministère en charge du Budget ainsi qu'au CEPICI.

Article 39 : L'annulation de l'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel entraîne, pour l'opérateur économique, le paiement à l'AGEDI, d'une pénalité égale à dix pour cent du montant des impenses.

Article 40 : En cas d'annulation de l'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel, les impenses sont évaluées par une commission comprenant des représentants du Ministère en charge de l'Industrie, du Ministère en charge de l'Economie et des Finances, du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, du Ministère en charge du Budget, du BNETD et de l'AGEDI. Elles sont cédées au prochain attributaire du terrain.

CHAPITRE IV : BAIL EMPHYTEOTIQUE

Article 41 : Dès l'obtention de l'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel, le bénéficiaire peut solliciter un bail emphytéotique. Cependant, il est tenu de le faire avant le terme de la validité dudit arrêté.

La demande de bail emphytéotique se fait conformément au processus décrit dans les articles ci-après.

Article 42 : Le dossier de demande de bail emphytéotique, établi selon un modèle défini par le Ministre chargé de l'Industrie et le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, est retiré et déposé par l'opérateur économique auprès du CEPICI, contre paiement de frais. Le montant et les modalités de paiement de ces frais sont précisés par arrêté conjoint du

Ministre chargé de l'Industrie, du Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, du Ministre chargé du Budget et du Ministre chargé de l'Economie et des Finances.

Le dossier est transmis, sans délai, à l'AGEDI.

Article 43 : L'AGEDI engage et suit, pour le compte de l'opérateur économique, toutes les formalités auprès du Ministère en charge de l'Industrie et du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, en vue de la signature du bail emphytéotique.

L'AGEDI procède à l'instruction de la demande dans un délai maximum de quarante-cinq jours ouvrables à compter de la date de réception de la demande. Elle en saisit le Ministre chargé de l'Industrie, le Ministre chargé de l'Economie et des Finances, le Ministre chargé du Budget et le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Article 44 : Le bail emphytéotique est signé pour le compte de l'Etat, par le Ministre chargé de l'Industrie et le Ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

Il est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Article 45 : L'AGEDI transmet une copie du bail enregistré, au Ministère en charge de l'Industrie, au Ministère en charge de l'Economie et des Finances, au Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme, au Ministère en charge du Budget ainsi qu'au CEPICI.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 46 : Les détenteurs d'arrêtés d'attribution avec promesse de bail emphytéotique sont tenus de faire constater la mise en valeur industrielle du terrain, selon les dispositions des articles 15 et 16 du présent décret, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent décret, dans les délais fixés comme suit :

- trois mois, pour les opérateurs détenant ces actes depuis plus de deux ans ;
- deux ans, pour les opérateurs détenant ces actes depuis moins de deux ans.

Un arrêté d'occupation de terrain à usage industriel leur est délivré à la suite du constat de mise en valeur industrielle.

Ces opérateurs peuvent demander un bail emphytéotique, dès l'obtention de l'arrêté d'occupation de terrain à usage industriel.

Article 47 : Les détenteurs d'arrêtés de concession provisoire avec promesse de bail emphytéotique dont les terrains sont mis en valeur peuvent demander un bail emphytéotique.

Article 48 : La demande de renouvellement ou de révision des baux emphytéotiques en cours se fait conformément aux dispositions du présent décret.

Article 49 : Le présent décret abroge toutes les dispositions antérieures contraires, notamment celles, du décret n°78-690 du 18 août 1978 portant réglementation de la procédure d'attribution des lots de terrains urbains et abrogation du décret n°70-338 du 25 mai 1970, tel que modifié par le décret n°97-176 du 19 mars 1997, en ce qui concerne les terrains à usage industriel.

Article 50 : Le Ministre de l'Industrie et des Mines, le Ministre d'Etat, Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité, le Ministre auprès du Premier Ministre, Chargé de l'Economie et des Finances, le Ministre de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme et le Ministre auprès du Premier Ministre, Chargé du Budget assurent, chacun en ce qui le concerne, l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Yamoussoukro, le 14 janvier 2015

Alassane OUATTARA

Copie certifiée conforme à l'original
Le Secrétaire Général du Gouvernement



Sansan KAMBILE
Magistrat