



**ENTRE :**

**La Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles :** Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, dont le siège est à Yaoundé, B.P. 1431 représentée par son **Président du Conseil d'Administration**, ci-après désignée la « **MAGZI** »

**D'UNE PART,**

**ET :**

La Société \_\_\_\_\_, au capital de 1 000 000 F CFA  
**B.P.** \_\_\_\_\_, siège social à YAOUNDE représentée par son Gérant  
\_\_\_\_\_, ci-après désignée « **L'OCCUPANT** »

**D'AUTRE PART,**

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

**ARTICLE 1<sup>er</sup>**.- **OBJET**

Par la présente convention, la MAGZI fait bail et donne à loyer à l'OCCUPANT qui accepte le terrain ci-après désigné, sis dans **la Zone Industrielle de DOUALA BASSA** et faisant partie du domaine qui lui a été transféré par décret n° **68/188/COR** du 14 Novembre 1968.

La présente convention s'applique sur une parcelle de terrain bâti d'une **surface de** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **mètres carrés** dont \_\_\_\_\_ **m<sup>2</sup> de terrain bâti** et \_\_\_\_\_ **m<sup>2</sup> de terrain non bâti** délimitée conformément au plan ci-joint établi aux frais de l'OCCUPANT par un géomètre désigné par la MAGZI.

Ainsi que le tout se poursuit et se comporte, sans aucune exception ni réserve, l'OCCUPANT déclare bien connaître la parcelle pour l'avoir vue et visitée.

Le Cahier des charges de cession, mis au point par la MAGZI et faisant partie intégrante de la présente convention, définira les modalités techniques d'application de celle-ci, ainsi que les droits et les obligations des deux parties.

**ARTICLE 2**.- **DUREE**

Le présent bail est consenti pour une durée de **25 (vingt cinq)** années qui commence à courir le \_\_\_\_\_ pour se terminer le \_\_\_\_\_.

**ARTICLE 3** : **RENOUVELLEMENT**

Le Contrat de bail est renouvelable et la demande de renouvellement doit à peine de déchéance être formulée par acte extra judiciaire ou tout moyen laissant trace au plus tard trois (03) mois avant la date d'expiration du bail.

La date de réception est seule prise en compte dans la computation des délais.

La MAGZI doit faire connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail. Passé ce délai, le renouvellement est réputé accordé à l'OCCUPANT.

Dans tous les cas de renouvellement, la durée du bail ne peut être tacite mais doit être arrêtée d'accord parties.

La MAGZI peut s'opposer au renouvellement en versant à l'OCCUPANT qui s'est conformé aux clauses et conditions du présent bail une indemnité d'éviction correspondant à un semestre de loyer.

Lorsqu'elle justifie d'un motif grave ou légitime à l'encontre de l'OCCUPANT notamment l'inexécution par ce dernier d'une clause substantielle du bail, la MAGZI peut s'opposer au renouvellement sans qu'aucune indemnité soit versée à l'OCCUPANT.

Tout manquement à l'une des clauses du cahier des charges mentionné à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus pourra entraîner la résiliation du bail.

#### **ARTICLE 4.-            CONDITIONS GENERALES**

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions générales suivantes que l'OCCUPANT s'oblige à exécuter et à accomplir, à savoir :

1. prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance ;
2. exploiter lesdits lieux en bon père de famille et conformément à la destination prévue au contrat ;
3. présenter préalablement à la MAGZI en vue de leur vérification et approbation les plans généraux de construction ainsi que les projets d'aménagement du terrain ;
4. soumettre au visa préalable de la MAGZI le devis estimatif des constructions ;
5. commencer la réalisation des installations dans un délai de six (06) mois à compter de la date de signature de la présente convention et les avoir achevées au plus tard dans les trois (03) ans. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure ;
6. soumettre toute proposition de modification du projet à la MAGZI pour vérification et accord préalables ;
7. procéder à l'entretien (réparations, etc.) et répondre des dégradations et pertes dues au défaut d'entretien ;
8. payer le prix aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant ;
9. ne pouvoir hypothéquer les constructions érigées sur la parcelle louée qu'avec l'accord écrit de la MAGZI ;
10. se conformer scrupuleusement aux lois et règlements auxquels est assujettie l'activité de l'occupant ;
11. exécuter à ses frais toutes les installations qui pourraient être exigées par les sociétés d'eau, de téléphone et d'électricité ou autres, et entretenir lesdites installations ;

12. ne faire aucune réclamation à la MAGZI en cas d'arrêt ou d'interruption dans les services des eaux, de téléphone ou d'électricité, etc.
13. communiquer à la MAGZI à la fin de chaque année budgétaire, les listes de ses créanciers inscrits ;
14. s'acquitter de tous impôts et taxes, satisfaire à toutes les charges urbaines et justifier de leur paiement à toute réquisition ;
15. souffrir et laisser faire toutes les grosses réparations, tous les travaux, constructions et changements que la MAGZI jugerait utile de faire exécuter dans la parcelle louée sans exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ;
16. ne faire sur la parcelle aucune construction sans l'accord écrit de la MAGZI ;
17. faire assurer et tenir constamment assurés pendant toute la durée de l'occupation ses constructions et son matériel ;
18. souscrire auprès d'une compagnie agréée par l'autorité compétente, une police d'assurance couvrant les dommages éventuels de toutes natures, causés aux tiers et aux infrastructures de la MAGZI par son personnel, son matériel d'industrie ou d'exploitation ;
19. justifier du paiement des primes et remettre un double des polices d'assurance et avenants à toute réquisition de la MAGZI.

#### **ARTICLE 5.- DESIGNATION DE L'ACTIVITE**

L'OCCUPANT s'engage dans le cadre de la législation en vigueur à exercer sur la parcelle louée l'activité suivante : \_\_\_\_\_

S'il désire par la suite exercer une activité autre que celle initialement prévue, celle-ci doit toujours être compatible avec les dispositions du plan d'aménagement, du cahier des charges et de la législation concernant les établissements dangereux et insalubres. Il doit en informer la MAGZI.

La MAGZI conserve le droit de s'opposer à l'exercice de cette nouvelle activité pour des motifs sérieux et légitimes, en particulier en cas d'absence de tout rattachement à l'activité exercée avec la destination de la zone ou en cas de nuisance intolérable pour l'environnement.

#### **ARTICLE 6.- DISPONIBILITE DE L'IMMEUBLE**

La MAGZI déclare que l'immeuble loué est libre de toute location, occupation ou réquisition.

#### **ARTICLE 7.- REDEVANCE**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) F CFA HT calculée sur la base d'un tarif de \_\_\_\_\_ F CFA/m<sup>2</sup>/an pour la parcelle de terrain bâti et d'un tarif de \_\_\_\_\_ F CFA/m<sup>2</sup>/an pour la parcelle de terrain non bâti que

l'OCCUPANT s'oblige à payer d'avance par semestre aux 31 janvier et 31 juillet de chaque année.

En cas de retard dans le paiement, les redevances porteront intérêts de plein droit au profit de la MAGZI, calculés sur la base du taux de 5 % sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure quelconque, quelle que soit la cause du retard.

Il est formellement convenu qu'aucune des conditions insérées au présent bail ne pourra en aucun cas être réputée comminatoire, mais au contraire qu'elles devront recevoir leur pleine et entière exécution.

Le loyer de toute période commencée est entièrement dû.

#### **ARTICLE 8.- REVISION DE LA REDEVANCE**

Le loyer annuel fera l'objet tous les 03 (trois) ans d'une révision automatique calculée de la manière suivante :

- pour les loyers inférieurs ou égaux à 5 000 000..... 2 %
- pour les loyers compris entre 5 000 001 et 15 000 000..... 1,5 %
- pour les loyers compris entre 15 000 001 et 30 000 000 .....1 %
- pour les loyers supérieurs à 30 000 000 .....0,5 %

Toutefois la MAGZI peut en raison de la conjoncture économique, surseoir à l'application de ce taux sur une tranche triennale.

En cas de révision de la redevance annuelle, le montant de la caution est réajusté en conséquence et payé à la signature de l'avenant qui le constatera.

#### **ARTICLE 9.- CAUTION**

Sauf dispositions contraires, l'OCCUPANT versera à la MAGZI une caution de garantie en numéraire au titre de la présente convention, à concurrence d'une année de loyer. Cette caution remboursable et susceptible d'ajustement sera versée préalablement à la signature de la présente convention.

#### **ARTICLE 10.- OCCUPATION DU SITE**

A peine de résiliation de plein droit du présent contrat, l'OCCUPANT est tenu d'occuper personnellement et sans discontinuité la parcelle mise à sa disposition.

#### **ARTICLE 11.- CESSION**

L'OCCUPANT peut être autorisé à céder son droit au bail, à la double condition d'avoir intégralement réglé ses loyers échus et d'obtenir préalablement l'accord écrit de la MAGZI, après la saisine de cette dernière trois (03) mois au moins avant la transaction envisagée.

L'OCCUPANT qui entend céder son droit au bail doit en même temps qu'il saisit la MAGZI de son intention, par tout moyen laissant trace, communiquer à cette dernière

l'identité du Cessionnaire notamment sa raison sociale, son siège social, son numéro d'inscription au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier, la nature de l'activité envisagée ainsi que le motif de la cession.

La MAGZI dispose d'un délai d'un (01) mois à compter de la notification de l'intention de l'OCCUPANT de céder son bail pour faire connaître sa position. Passée ce délai, elle est réputée y avoir consentie.

La convention de location s'impose de plein droit au cessionnaire.

L'inobservation des stipulations du présent article rend la cession inopposable à la MAGZI.

## **ARTICLE 12.- SOUS LOCATION DE L'IMMEUBLE**

La sous location totale ou partielle est formellement interdite, sauf autorisation écrite de la MAGZI ;

L'OCCUPANT qui entend céder son bail doit solliciter l'accord de la MAGZI trois (03) mois avant la cession par acte extra judiciaire mentionnant l'identité complète du cessionnaire, son adresse, son numéro d'enregistrement au registre de commerce et du crédit mobilier, la nature de ses activités et préciser le motif de la cession.

Le non respect des formalités ci-dessus rend la cession inopposable à la MAGZI. Celle-ci dispose d'un (01) mois à compter de la demande d'accord pour s'y opposer et saisir la juridiction compétente en invoquant des motifs légitimes et sérieux.

Constitue un motif légitime et sérieux justifiant l'opposition de la MAGZI, la violation par l'OCCUPANT d'une des obligations du bail, et en particulier le non paiement des loyers.

En cas d'autorisation de la MAGZI, le locataire doit soumettre préalablement le projet du contrat de sous-location à l'étude et à l'approbation de la MAGZI.

En cas d'approbation par la MAGZI, l'OCCUPANT doit produire une copie enregistrée du contrat de sous-location avant l'occupation des lieux par le sous-locataire.

Le sous-locataire peut se subroger au locataire principal dans le paiement des redevances locatives en cas de défaillance de ce dernier, dûment constatée par la MAGZI.

Au cas où le contrat de sous-location est contraire aux normes prescrites par la MAGZI, il est purement et simplement annulé.

Le contrat principal s'impose de plein droit au sous-locataire ou au cessionnaire.

Lorsque le loyer de la sous-location partielle ou totale est supérieur au prix du bail principal, la MAGZI a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du prix du bail principal.

## **ARTICLE 13.- RENONCIATION AU BAIL**

L'OCCUPANT peut renoncer au bail, mais il ne peut le faire qu'après règlement des loyers échus. Il avisera la MAGZI de son intention six mois avant et par écrit ou par tout moyen laissant trace, faute de quoi les loyers continueront d'être dus à chaque échéance.

En cas de renonciation, l'OCCUPANT laissera l'immeuble dans l'état où il se trouvera. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité compensatrice au titre des éventuelles constructions y érigées ni au remboursement même partiel de la redevance locative qui reste acquise à la MAGZI.

Toutefois la MAGZI pourra exiger la remise des lieux dans l'état où ils se trouvaient au début du bail, aux frais de l'OCCUPANT.

Si aucune contestation n'est soulevée dans le délai de six (06) mois, le bail prendra fin à la date mentionnée dans l'avis de renonciation.

#### **ARTICLE 14.- RESILIATION DU BAIL**

Faute par l'OCCUPANT de se conformer à l'une quelconque des clauses et conditions de la présente convention, le bail peut être résilié ou la parcelle retirée sans aucune indemnité pour celui-ci, notamment en cas de :

- changement de l'activité énoncée au présent contrat ou de la destination des locaux sans l'accord écrit de la MAGZI ;
- retrait au préjudice de l'OCCUPANT des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité ;
- non réalisation des installations sur le terrain dans les délais requis ;
- non paiement des redevances locatives pendant un (01) an ;
- faillite ou mise en liquidation de l'OCCUPANT ;
- cessation des activités constatée sur une période de douze mois ;
- sous location non autorisée par la MAGZI ;
- dissolution pure et simple de l'OCCUPANT non suivie de sa reprise par une tierce personne morale.

Dans tous les cas de résiliation fondés sur la violation d'une quelconque clause ou condition du bail, aucune indemnité ne sera due à l'OCCUPANT.

En outre, l'OCCUPANT ne peut prétendre, à la suite de la résiliation de son bail, au remboursement même partiel de la redevance locative payée à la MAGZI.

#### **ARTICLE 15.- NECESSITE D'INTERET GENERAL**

La convention peut également être résiliée si l'intérêt général l'exige. Dans ce cas, l'organisme ou l'administration au profit duquel cette résiliation sera prononcée devra indemniser l'OCCUPANT évincé.

Le retrait pour intérêt général ne pourra être exercé que moyennant un préavis d'un an.

L'indemnité sera égale au seul montant, diminué des taxes effectivement récupérées, des dépenses exposées par l'OCCUPANT pour la réalisation des ouvrages, constructions et installations immobilières, déduction faite d'un abattement pour amortissement.

L'abattement sera calculé par annuités égales à compter de la date de la certification ou de l'achèvement des réalisations si l'OCCUPANT n'est pas tenu d'obtenir cette certification.

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci sera fixée par la juridiction compétente.

#### **ARTICLE 16.- PROCEDURE DE RESILIATION**

En cas d'inexécution d'une quelconque clause ou condition du présent bail, la MAGZI fait délivrer à l'OCCUPANT, par acte extra judiciaire une mise en demeure d'avoir à respecter la clause ou condition du bail.

Cette mise en demeure qui doit reproduire les termes de l'article 101 de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général, informera l'OCCUPANT qu'à défaut de paiement, ou de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un (01) mois, la procédure de résiliation sera poursuivie.

Si l'OCCUPANT ne se conforme pas, la MAGZI pourra demander à la juridiction compétente de résilier le bail et d'expulser l'OCCUPANT ainsi que tous autres occupants de son chef.

#### **ARTICLE 17.- SORT DES INSTALLATIONS EN FIN DE BAIL**

a) A l'expiration ou à la résiliation du bail relatif à un immeuble non bâti, l'OCCUPANT pourra céder à un tiers exerçant une activité industrielle tous les ouvrages, constructions et installation édifiés sur ledit immeuble dans un délai de six (06) mois à compter de l'expiration ou de la résiliation du bail.

S'il ne peut céder les constructions, ouvrages et installations tel que prévu à l'alinéa précédent, il devra dans les mêmes délais enlever à ses frais toutes constructions et autres édifices qu'il a érigés sur l'immeuble loué.

L'OCCUPANT consent que faute d'avoir satisfait aux exigences des alinéas 1 et 2 du présent article, dans les 12 mois suivants la date de notification de l'avis de résiliation, de non renouvellement ou de fin de bail, les constructions, ouvrages et installations encore présents sur l'immeuble loué deviendront la propriété de la MAGZI.

b) A l'expiration ou à la résiliation du bail d'un immeuble bâti, l'OCCUPANT laissera en l'état, sous le contrôle de la MAGZI, tous les ouvrages, constructions et installations appartenant à cette dernière tels qu'ils étaient au début de la convention dans un délai de six (06) mois à compter de l'expiration ou de la résiliation du bail.

#### **ARTICLE 18.- CAS DE PREFINANCEMENT**

En cas de préfinancement des travaux d'aménagement par l'occupant, un accord de préfinancement règle les rapports entre les parties.

**ARTICLE 19.- VISITE DES LIEUX**

Les représentants de la MAGZI accrédités à cet effet, sont autorisés à pénétrer dans la parcelle louée dans le cadre de l'exercice normal de leurs fonctions. Ils devront cependant se plier aux règles de sécurité imposées par l'activité de l'OCCUPANT qui devra être informé de cette visite 72 heures à l'avance.

**ARTICLE 20.- LITIGES**

Tout litige qui surviendrait entre les parties contractantes dans le cadre du présent bail doit faire l'objet d'un règlement amiable par entente directe. A défaut, le différend sera porté devant les juridictions camerounaises compétentes.

**ARTICLE 21.- ENREGISTREMENT ET TIMBRE**

L'OCCUPANT supportera tous les frais de timbre et d'enregistrement consécutifs à la présente convention.

**ARTICLE 22.- ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente convention, la MAGZI fait élection de domicile à son siège, **Boîte Postale 1431 YAOUNDE.**

Et l'OCCUPANT à \_\_\_\_\_, **Boîte Postale** \_\_\_\_\_.

**ARTICLE 23.- APPROBATION**

La présente convention qui sera signée par la Société \_\_\_\_\_, deviendra définitive après son approbation par le Président du Conseil d'Administration de la **MAGZI.**

**LUE ET APPROUVEE  
PAR LA SOCIETE.....**  
.....

**DRESSEE ET PRESENTEE PAR LE  
DIRECTEUR GENERAL DE LA MAGZI**

..... le .....

**YAOUNDE, le .....**

**APPROUVEE PAR LE PRESIDENT DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION DE LA MAGZI**

**YAOUNDE, le .....**