

PROJET DE LOI MODIFIANT L'ARTICLE 3 DE LA LOI DU 18 AOUT 1987
AUTOISANT LA CREATION DE LA SOCIETE NATIONALE
DU PORT AUTONOME DE DAKAR

EXPOSE DES MOTIFS

Des obstacles juridiques ont constitué un frein au développement des investissements à l'intérieur du Port autonome de Dakar.

La délivrance d'autorisations d'occupation temporaire pour l'installation des équipements nécessaires au développement de l'activité portuaire s'opère en effet dans des conditions trop restrictives :

- la durée de l'autorisation (9 ans) est trop courte pour permettre l'amortissement des investissements dans des conditions financièrement satisfaisantes ;
- l'autorisation est révocable à tout moment ;
- la révocation de l'autorisation n'ouvre droit à aucune indemnité ;
- le bénéficiaire de l'autorisation n'est pas propriétaire des installations qu'il met en place.

Le présent projet de loi a pour objet de remédier à cette situation en permettant à la Société nationale du Port autonome de Dakar de consentir des autorisations d'occupation temporaire pour une durée de 25 ans, en fixant les règles d'indemnisation des concessionnaires en cas de retrait de l'autorisation, et en lui conférant tous les attributs de la propriété sur les installations qu'il aura mises en place.

1 B 2002

REPUBLIQUE DU SENEGAL

ASSEMBLEE NATIONALE

DEUXIEME SESSION ORDINAIRE DE L'ANNEE 1992

R A P P O R T

fait

au nom de l'Intercommission constituée par les Commissions
des Travaux Publics et de la Législation.

sur

le projet de loi n° 43/92 modifiant l'article 3 de la loi
du 18 août 1987 autorisant la création de la Société
nationale du Port Autonome de Dakar.-

Par

Mamadou Abdoulaye SY
Rapporteur

Monsieur le Président,
Messieurs les Ministres,
Mes chers Collègues.

L'intercommission constituée par les Commissions des Travaux Publics et de la Législation s'est réunie le mardi 1er décembre 1992 à 16 h, à l'effet d'examiner le projet de Loi n° 43/92 modifiant l'article 3 de la loi du 18 août 1987 autorisant la création de la Société nationale du Port Autonome de Dakar.

La réunion était présidée par Moussé Daby DIAGNE, Président de la Commission des Travaux Publics, de l'Habitat, des Transports et du Tourisme, le Gouvernement était représenté par Monsieur Robert SAGNA, Ministre de l'Equipement des Transports et de la Mer.

Dans l'exposé des motifs, Le Ministre a expliqué qu'actuellement des obstacles juridiques constituent un frein au développement des Investissements à l'intérieur du Port Autonome de Dakar.

La délivrance d'occupation temporaire pour l'installation des équipements nécessaires au développement de l'activité portuaire s'opère en effet dans des conditions trop restrictives.

La durée de l'autorisation (9 ans) neuf ans est trop courte pour permettre l'amortissement dans des conditions financièrement satisfaisantes ;

./.

- l'autorisation est révocable à tout moment ;
- la révocation de l'autorisation n'ouvre droit à aucune indemnité ;
- le bénéficiaire de l'autorisation n'est pas propriétaire des installations qu'il met en place .

Il est proposé de consentir des autorisations d'occupation temporaire pour une durée de 25 ans au lieu de 9 ans.

Il est cependant proposé de nouvelles dispositions fixant les règles d'indemnisation des concessionnaires en cas de retrait de l'autorisation, et en lui conférant tous les attributs de la propriété sur les installations qu'il aura mises en place.

A la suite de l'exposé de Monsieur le Ministre, vos commissaires ont posé des questions sur :

- la procédure d'attribution des surfaces à occuper au Port Autonome ;
- le prix du mètre carré ;
- la contrepartie à payer pour l'autorisation ;
- le renouvellement de l'autorisation ;
- la limitation de la surface à attribuer ;
- les avantages attendus des nouvelles dispositions ;
- le retrait de l'autorisation.

Dans sa réponse, Monsieur le Ministre a indiqué que cet assouplissement facilite la vie juridique de la concession.

S'agissant de la procédure pour l'attribution des surfaces à occuper, l'opérateur, adresse une requête au Directeur du Port qui, après avis du Conseil d'attribution, du Ministre de tutelle et du Ministre des Finances, accorde l'autorisation.

Pour la contrepartie à payer, le Prix du mètre carré est fixé entre 2 500 et 5 000 francs selon la zone demandée, le barème est révisable par le Conseil d'administration.

En ce qui concerne la durée de 25 ans, il s'agit de permettre à l'investisseur éventuel, de bénéficier davantage de garantie vis à vis des organismes de crédit et de délai acceptable pour l'amortissement des investissements.

Pour la limitation de la surface à occuper, le Ministre a précisé que le nombre des mètres carrés à accorder sera en fonction de la nature du projet à exécuter.

S'agissant de la prolongation après 25 ans, il appartiendra au Conseil d'administration d'apprécier et d'accorder un nouveau délai.

En ce qui concerne le retrait de l'autorisation si c'est avant le terme prévu, il ne peut être prononcé que pour cause d'utilité publique ou pour le non respect de l'article 10 de la convention type portant cahier des charges.

./.

Enfin le Ministre a indiqué que si le Gouvernement a décidé de modifier l'article 3 de la loi du 18 août 1987 autorisant la création du Port Autonome de Dakar, c'est qu'avec la politique de containerisation du transport maritime l'investisseur a besoin de plus d'espace et de plus de garantie pour mieux se développer.

Il ajoute que le Port de Dakar étant en concurrence avec d'autres ports : Abidjan, Cotonou, Lomé et Douala, qui sont des ports sur la Côte africaine et qui attirent aussi d'autres investisseurs, c'est pourquoi a dit Monsieur le Ministre, nous ne voulons pas avoir des conditions trop restrictives et trop contraignantes pour essayer d'attirer les investisseurs étrangers à préférer notre port par rapport à ceux-là qui sont nos concurrents.

Satisfaits des réponses données par Monsieur le Ministre de l'Equipement, des Transports et de la Mer, vos Commissaires ont adopté à l'unanimité le projet de loi 43/92 et vous demandent d'en faire autant s'il ne soulève aucune objection de votre part.

13 2002

MODIFIANT L'ARTICLE 3 DE LA LOI DU
18 AOUT 1987 AUTORISANT LA CREATION
DE LA SOCIETE NATIONALE DU PORT
AUTONOME DE DAKAR.

L'ASSEMBLEE NATIONALE,

Après en avoir délibéré, a adopté, en sa séance du Mercredi 09
Décembre 1992, la loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER : Les alinéas suivants sont ajoutés à l'article 3 de la
loi du 18 Août 1987 autorisant la création de la société nationale du
Port Autonome de Dakar :

"La société nationale du Port Autonome de Dakar peut, par
convention portant cahier des charges, consentir sur le domaine public
qui lui est transféré des autorisations d'occupation temporaire d'une
durée au plus égale à 25 ans. Ces autorisations sont renouvelables.
L'occupation doit avoir pour objet l'installation et l'exploitation
d'équipements directement liés aux opérations portuaires,

L'affectataire peut, sur les constructions autorisées et les
équipements immobilisés, consentir des hypothèques ou nantissements.

Le retrait de l'autorisation avant le terme prévu ne peut être
prononcé que pour cause d'utilité publique. En cas de retrait de l'au-
torisation, l'affectataire bénéficiera d'une indemnisation couvrant le
dommage subi.

La révocation de l'autorisation peut être prononcée par la
société nationale du Port Autonome de Dakar dans les conditions prévues
par la Convention, en cas de violation de ses obligations par
l'affectataire.

.../...

Pendant la durée de l'occupation, l'affectataire exerce tous les attributs de la propriété sur les constructions autorisées et sur les équipements immobilisés. La location ou la vente de ces biens doit avoir été autorisée par la Société Nationale du Port Autonome de Dakar dans les conditions prévues par la Convention.

ARTICLE 2 : La convention portant cahier des charges prévue à l'article précédent doit être conforme à la convention-type publiée en annexe de la présente loi.

Dakar, le 09 Décembre 1992

Le Président de Séance

Abdoul Aziz NDAW./.-

CONVENTION TYPE

portant Cahier des Charges et comportant occupation temporaire
de dépendances du domaine portuaire

Entre le Port Autonome de Dakar, (P.A.D.), représenté par son Directeur Général
M.....

d'une part,

et M..... demeurant à.....
(ou la Société..... dont le siège social est à.....
représentée par.....), désigné dans la présente convention par le terme "le
bénéficiaire".

d'autre part,

il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE I.- AUTORISATION D'OCCUPATION

M.....(ou la Société.....) est autorisé à occuper les terrains ci-après
dépendant du domaine public portuaire du Port de Dakar tels qu'ils sont
délimités au plan inclus dans l'avant projet des installations annexé à la
présente convention.

Les terrains d'une superficie de..... situés sont
limités ainsi qu'il suit.....

La présente autorisation est consentie en vue de l'établissement et de
l'exploitation de.....

La présente autorisation est soumise aux conditions du cahier des charges et
conditions générales d'implantation sur la zone..... du P.A.D ci-
annexé, en ce qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions de la présente
convention (1).

Le montant maximal des dépenses hors taxes pour les installations
immobilières est évalué à.....

(1) dans le cas d'une construction dans une zone où les conditions générales d'implantation et d'utilisation des
terrains font l'objet d'un cahier des charges.

ARTICLE 2.- DUREE DE L'AUTORISATION

L'autorisation est accordée à titre précaire et révocable pour une durée de..... ans à compter du.....

Elle prendra donc fin de plein droit le.....

ARTICLE 3.- APPROBATION PREALABLE DES PROJETS DE TRAVAUX

Le bénéficiaire s'engage à soumettre à l'agrément du Port autonome de Dakar, dans un délai de..... mois après la signature de la présente convention, et sans que cet agrément puisse, en aucune manière engager la responsabilité du P.A.D., les projets de travaux de toute nature qu'il entend réaliser conformément à l'avant-projet visé à l'article 1er.

Le dossier du projet comprendra les plans, notes de calcul, description des procédés d'exécution, mémoires et, pour les travaux immobiliers, leurs devis estimatifs, ainsi que le programme de réalisation.

Le bénéficiaire ne sera admis à formuler aucune réclamation au sujet de la consistance et des dispositions du terrain qu'il est censé bien connaître. Il devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires.

ARTICLE 4.- EXECUTION DES TRAVAUX

Les constructions devront être réalisées selon les plans qui auront été approuvés par le P.A.D et tenant compte des conditions imposées par le Port autonome.

Le Port autonome se réserve le droit de faire arrêter les travaux de construction, s'ils sont exécutés sans autorisation préalable ou en contradiction avec les plans et conditions approuvés.

Tous les travaux devront être exécutés suivant les règles de l'art et conformément aux mesures de sécurité prescrites par la réglementation en vigueur. Le rétablissement éventuel en bon état des ouvrages publics sera contrôlé par les services du Port autonome. Ce contrôle ne modifiera en aucune façon la responsabilité du bénéficiaire.

Avant le début des travaux, un avis devra être adressé huit (8) jours à l'avance au P.A.D. Cet avis mentionnera la date du commencement et la durée probable des travaux ainsi que le nom des entreprises chargées de les exécuter.

Le bénéficiaire supportera la charge de dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général exécutés par le Port autonome, à charge par lui de se retourner contre ses entrepreneurs ; le Port autonome ne pouvant être tenu de poursuivre directement auprès de ces derniers le paiement desdits dommages et réparations.

Le travaux seront réalisés dans un délai maximum de..... à compter de la date de début de l'autorisation.

Après achèvement de chaque étape de travaux, le bénéficiaire fera connaître dans un délai de trois mois le coût hors taxes détaillé et justifié des diverses installations immobilières, et leur date d'achèvement.

ARTICLE 5. - PROPRIETE ET EXPLOITATION DES OUVRAGES

Le bénéficiaire sera propriétaire des constructions et installations agréées comme il est dit à l'article 3 pendant toute la durée de l'occupation, ainsi qu'éventuellement pendant la durée de suspension d'une révocation prononcée par application de l'article 9.

Les installations devront toujours être entretenues en bon état aux frais du bénéficiaire et sous le contrôle du P.A.D, sans que ce contrôle dégage la responsabilité du bénéficiaire vis-à-vis du P.A.D et des tiers, en cas d'accident résultant de la présence, de l'usage, du défaut de solidité ou d'entretien des installations.

En cas de négligence de sa part, il y sera pourvu d'office, à ses frais, à la diligence du Port autonome, à la suite d'une mise en demeure restée sans effet.

L'exploitation des installations devra commencer dans un délai de mois à compter de leur achèvement, et être permanente pendant toute la durée de l'autorisation.

ARTICLE 6. - RESPONSABILITE POUR DOMMAGES

Le bénéficiaire sera responsable de tout dommage cause par la mise en place, l'exploitation ou l'enlèvement des installations.

ARTICLE 7. - CARACTERE DE L'OCCUPATION, CESSION, APPORT EN SOCIETE

Le bénéficiaire est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens mis à sa disposition.

Tout changement dans la nature de l'activité principale pour laquelle a été consentie l'autorisation devra faire l'objet de l'accord préalable du P.A.D qui pourra s'opposer à ce changement, notamment dans le cas où la nouvelle activité serait incompatible avec l'usage de la zone.

Toute cession totale ou partielle et tout apport en société de la présente autorisation sont interdits sauf accord exprès du Directeur Général du P.A.D.

Le bénéficiaire pourra, avec l'agrément du P.A.D sous-traiter l'exploitation de tout ou partie des installations réalisées, mais demeurera personnellement responsable envers le P.A.D et envers les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations qui lui sont imposées par la présente convention.

(En cas de décès du bénéficiaire, ses héritiers ou ayants droit peuvent solliciter à leur profit le bénéfice du maintien de l'autorisation s'ils remplissent les conditions nécessaires pour en bénéficier et exercer l'activité concernée) (2).

ARTICLE 8. - REDEVANCE

La présente autorisation est consentie moyennant une redevance annuelle de..... F.CFA que le bénéficiaire s'oblige à verser d'avance le..... de chaque année et, pour la première fois, le..... à la Direction Financière du Port autonome de Dakar.

En cas de retard dans les paiements, la redevance échue portera intérêt de plein droit au profit du P.A.D au taux annuel applicable en matière domaniale, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard. Les fractions de mois seront négligées pour le calcul de ces intérêts. Les intérêts dus à chaque échéance porteront eux-mêmes intérêt, au même taux, à partir du jour de cette échéance jusqu'au jour du paiement, pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Le montant de la redevance pourra être révisé annuellement suivant les décisions du Conseil d'Administration du P.A.D en matière d'approbation des tarifs portuaires.

ARTICLE 9 REVOCATION DE L'AUTORISATION POUR INEXECUTION DES CONDITIONS TECHNIQUES OU FINANCIERES

Faute par le bénéficiaire, de se conformer à l'une quelconque des conditions générales ou particulières de la présente convention, et notamment en cas de :

- non-paiement des redevances échues ;
- cession partielle ou totale de l'autorisation sans accord du P.A.D. ;
- non-usage des terrains dans un délai de..... mois, à compter de la date d'effet de la présente convention ;
- non-usage des installations établies dans les conditions indiquées à l'article 3, dans le délai de..... mois, à compter de leur achèvement ;
- cessation de l'usage des mêmes installations pendant une durée de..... mois ;

l'autorisation pourra être révoquée, par décision du Directeur Général du P.A.D, un mois après une mise en demeure par simple lettre recommandée restée sans effet. Dans ce cas, les redevances payées d'avance par le bénéficiaire resteront acquises au P.A.D, sans préjudice du droit, pour ce dernier, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Le P.A.D s'engage à donner immédiatement connaissance de la décision de révocation de l'autorisation par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, aux créanciers titulaires d'une inscription hypothécaire sur les installations édifiées par le bénéficiaire qui auront fait connaître, dans la même

(2) *Clause réservée au cas où le bénéficiaire est une personne physique*

forme, cette inscription au P.A.D. L'effet de cette révocation sera suspendu si, dans le délai de mois après la réception de la lettre recommandée, l'un au moins des créanciers inscrits justifie avoir introduit une procédure de saisie immobilière à l'encontre du bénéficiaire et acquitte, en son lieu et place, les redevances ou toutes autres sommes restant dues au P.A.D.

Si, à la suite de la saisie, les constructions ou installations édifiées par le bénéficiaire font l'objet d'une vente forcée, l'adjudicataire bénéficiera du maintien de la présente autorisation jusqu'à la date normale d'expiration de cette dernière à la condition d'exercer, sur les terrains désignés à l'article 1er, soit la même activité que le bénéficiaire, soit une autre activité agréée par le Directeur Général du P.A.D.

L'adjudicataire devra souscrire à toutes les conditions de la présente convention et acquitter, le cas échéant, les redevances qui demeureront dues au P.A.D à la date de son entrée dans les lieux.

Si, à défaut d'enchérisseur, les constructions ou installations sont adjugées au créancier saisissant et si ce dernier, dans le délai de mois, n'a pas poursuivi lui-même l'exploitation ou n'a pas fait agréer un sous-traitant, ainsi qu'il est indiqué à l'article 7, la révocation de l'autorisation prendra son plein effet.

ARTICLE 10 REVOCATION DE L'AUTORISATION POUR D'AUTRES CAUSES

La présente autorisation pourra être révoquée par décision du Directeur Général du P.A.D :

- au cas où le bénéficiaire ne serait plus titulaire des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur pour exercer l'activité professionnelle qui a motivé l'autorisation ;
- en cas de décès du bénéficiaire, sous réserve des dispositions prévues au dernier alinéa de l'article 7 ci-dessus (3) ;
- en cas de dissolution de la société (3)
- en cas de condamnation pénale mettant le bénéficiaire dans l'impossibilité de poursuivre l'exploitation ;
- en cas de cessation de l'exploitation consécutive à une procédure de règlement judiciaire ou de liquidation des biens ouverte à l'encontre du bénéficiaire.

Dans tous ces cas, les redevances payées d'avance par le bénéficiaire resteront acquises au P.A.D, sans préjudice du droit, pour ce dernier, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Les quatre derniers alinéas de l'article 9 seront applicables.

(3) *Rayer les mentions inutiles*

ARTICLE 11. - RETRAIT DE L'AUTORISATION

Nonobstant la durée prévue à l'article 2 ci-dessus et étant observé que la domanialité publique du terrain s'oppose à ce que le bénéficiaire puisse invoquer, à son profit, l'application des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel, l'autorisation peut toujours être retirée par décision du Directeur Général du P.A.D. si l'intérêt général l'exige. Dans ce cas, le P.A.D. est tenu de verser au bénéficiaire évincé une indemnité égale au montant hors taxes des dépenses exposées par le bénéficiaire pour la réalisation des installations immobilières expressement autorisées et subsistant à la date du retrait, déduction faite de l'amortissement. Le montant des dépenses à prendre en considération ne pourra toutefois, en aucun cas, excéder celui de l'évaluation fixée à l'article 1er. Les durées d'amortissement, par annuités égales, des installations immobilières autorisées sont fixées forfaitairement à compter de la date soit du certificat de conformité, soit de l'achèvement des réalisations si le bénéficiaire n'est pas tenu d'obtenir de certificat, à :

..... ans pour.....
 ans pour.....

En aucun cas les durées d'amortissement à prendre effectivement en compte, pour le calcul de l'indemnité au moment du retrait, ne dépasseront le terme de la présente autorisation.

Les dispositions du présent article ne pourront s'appliquer aux travaux et installations autres que ceux visés aux articles 1er et 3 ci-dessus que si un avenant à la présente convention les autorise expressement, en précisant la durée fixée pour leur amortissement et son point de départ.

L'indemnité devra être soldée dans les deux mois suivant l'enlèvement des installations prévu à l'article 13.

ARTICLE 12 RESILIATION DE LA CONVENTION PAR LE BENEFICIAIRE

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant l'expiration de la présente convention, le bénéficiaire pourra résilier celle-ci en notifiant, moyennant un préavis de sa décision par lettre recommandée adressée au Directeur Général du P.A.D. accompagnée de l'agrément des créanciers hypothécaires, s'il en existe.

La résiliation ne donne droit à paiement d'aucune indemnité. Les redevances payées d'avance par le bénéficiaire resteront acquises au P.A.D. sans préjudice du droit, pour ce dernier, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes, pouvant lui être dues.

ARTICLE 13 SORT DES INSTALLATIONS A LA CESSATION DE L'AUTORISATION

A la cessation, pour quelque cause que ce soit, de l'autorisation, les installations qui auront été réalisées sur les terrains visés à l'article 1er devront être enlevées et

les lieux remis en leur état primitif par le bénéficiaire. A défaut, par celui-ci, de s'être acquitté de cette obligation dans le délai de à dater de la cessation de l'autorisation, il pourra y être pourvu d'office à ses frais et risques par l'administration.

Toutefois si, à la demande du bénéficiaire, l'administration accepte que des installations, en tout ou partie, ne soient pas enlevées, celles-ci deviendront la propriété du P.A.D, sans que ce dernier soit tenu au versement d'une indemnité à ce titre.

En tout état de cause, avant tout enlèvement de matériel ou de mobilier, le bénéficiaire devra justifier auprès de l'administration du paiement de tous impôts, taxes ou redevances mis à sa charge.

ARTICLE 14. - IMPOTS ET FRAIS

Le bénéficiaire supportera tous les frais inhérents à la présente convention ainsi que tous les impôts, et notamment l'impôt foncier auxquels sont actuellement ou pourraient être éventuellement assujettis les terrains, aménagements et installations, quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui seraient exploités en vertu de la présente convention.

Le bénéficiaire fera en outre, s'il y a lieu et sous sa responsabilité, la déclaration de constructions nouvelles prévue par le code général des impôts.

Fait à Dakar, le