

MEMORENDUM DES AMODIATAIRES DU PORT AUTONOME DE DOUALA

A

**Monsieur le Premier Ministre
Chef du Gouvernement**

Y A O U N D E /

Objet :

Contestation du nouveau régime tarifaire applicable
à la redevance domaniale du Port Autonome de Douala

Excellence, Monsieur le Premier Ministre, Chef du Gouvernement,

Nous avons l'honneur de porter à votre haute connaissance au nom et pour le compte d'un groupe d'amodiataires du Port Autonome de Douala, la hausse incompréhensible de la redevance domaniale de la place portuaire de Douala, les factures y afférentes ayant subi une augmentation aussi brutale qu'inexplicable de 150 à 175%, ce à la faveur d'une résolution du Conseil d'administration du PAD réuni à Yaoundé le 11 octobre 2017.

Il ressort de l'article 157 de ladite résolution n° 0554/17/CA/PAD du 11 octobre 2017 fixant le régime tarifaire applicable aux prestations rendues par le Port Autonome de Douala que "**les tarifs, objet de la présente résolution, entrent en vigueur à la date du 1er janvier 2018**", soit moins de trois (3) mois après leur adoption par le Conseil d'administration.

C'est dans ce contexte que nos mandants, amodiataires du Port Autonome de Douala depuis de nombreuses années, sont tous tombés des nus en recevant au cours des mois de janvier et février 2018, des factures établies en application du nouveau régime tarifaire sus-évoqué et desquelles il ressortait une hausse des redevances domaniales allant de 200 à 350 % au titre du 1er trimestre 2018.

A la suite des réclamations spontanément introduites par nos soins pour le compte de nos mandants, la Direction du Port Autonome de Douala a tenu une réunion de concertation au cours de laquelle elle a reconnu une application erronée du nouveau régime tarifaire et invité les amodiataires à régler leurs redevances conformément aux montants indiqués dans leurs contrats (AOT) respectifs, ce jusqu'à la rectification des erreurs entachant les premières factures.

Au cours du mois d'avril 2018, les amodiataires du PAD ont reçu les factures du 2ème trimestre 2018 ressortant cette fois une hausse allant de 150 à 175 %, y compris la redevance de sûreté de 4 % ; factures accompagnées de mises en demeure de payer dans le délai de huit (8) jours, à peine d'expulsion.

Une nouvelle réunion tenue avec les instances du Port Autonome de Douala à la suite des nouvelles et mises en demeure sus-évoquées, n'a abouti à aucun compromis, la Direction Générale de ladite société étant restée campée sur son exigence de paiement immédiat de la facture exorbitante du 2ème trimestre 2018 ainsi que du solde du premier trimestre.

A titre illustratif, une société dont la redevance domaniale trimestrielle était de 5.549.275 FCFA en 2017 a reçu au titre du premier trimestre 2018, une facture de 19.987.993 FCFA ramenée à 13.784.000 FCFA pour le deuxième trimestre 2018.

Une autre qui payait conformément à son AOT 1.860.300 FCFA a reçu une facture du 1er trimestre 2018 de 6.976.126 FCFA ramenée à 5.115.826 FCFA pour le 2ème trimestre 2018.

Au-delà de son caractère unilatéral voire brutal et de la violation manifeste des contrats liant le Port Autonome de Douala à ses amodiataires, cette mise en œuvre confuse par le PAD de sa propre résolution illustre s'il en était encore besoin, le caractère arbitraire de l'augmentation décidée par le Conseil d'administration dont la résolution est manifestement inopérante tant en fait qu'en droit ainsi qu'il est démontré ci-après :

EN FAIT

L'augmentation de la redevance domaniale résulte de l'article 92 de la résolution du 11 octobre 2017 conçu ainsi qu'il suit :

"Les tarifs de location hors douane des magasins, bureaux, ateliers, terre-pleins et terrains sont majorés ainsi qu'il suit :

- **30 % si le lot jouxte la bande bord à quai**
- **25 % s'il existe une desserte routière**
- **20 % s'il existe une desserte ferroviaire**
- **10 % s'il existe un réseau d'eau**
- **10 % s'il existe un réseau d'électricité**
- **10 % s'il existe un réseau téléphonique**

Dans le cas où l'espace loué est doté de plus d'un réseau, la majoration totale à appliquer au tarif du loyer est égale à la somme des majorations élémentaires.

Dans le cas où l'espace loué est aménagé par un immeuble à plusieurs paliers, la majoration à appliquer au tarif des loyers prend en compte la surface de l'espace loué par palier qui est fixé ainsi qu'il suit :

- **20 % pour les R+1**
- **15 % pour les R+2**
- **10 % à partir de 1+3"**

Il est à souligner que cette majoration inédite des tarifs s'adosse sur un loyer au mètre carré déjà multiplié par 6 (six) aux termes de l'article 99 de la résolution du Conseil d'administration du 11 octobre 2017 conçu ainsi qu'il suit :

"Les tarifs de location des terrains du domaine public portuaire de Douala sont fixés comme suit (en Francs CFA) :

- **Terrain aménagé, par m² et par an : 8.200**
- **Terrain non aménagé (mangroves et marécages) par m² et par an : 3.000."**

L'article 100 indique en plus pour sa part que **"tous les amodiataires du domaine public portuaire de Douala-Bonabéri sont assujettis au paiement d'une redevance de sûreté"**, laquelle est fixée aux termes de l'article 101 de la résolution à **"4 % du montant hors taxe du tarif de location des espaces ou des installations amodiées"**.

L'on comprend dès lors la difficulté pratique qu'éprouve le PAD à appliquer son propre régime tarifaire dont la mise en œuvre suppose une étude au cas par cas de chaque site dans l'état où il se trouvait à la date de la signature du contrat avec l'amodiataire concerné.

En effet, l'on ne saurait de manière arbitraire fixer une majoration fondée sur une desserte routière alors que ladite desserte a été créée non pas par le PAD, mais par les amodiataires.

Autrement dit, le PAD se doit tout d'abord de recenser l'ensemble des dessertes routières ouvertes par les amodiataires et exempter les auteurs de la mise en valeur de la majoration y afférente.

Il en est de même de la majoration justifiée par un réseau d'eau et d'électricité dès lors qu'il est constant que le financement des installations d'eau et d'électricité dans l'enceinte portuaire est le fait des amodiataires de sorte que le PAD ne saurait leur facturer leurs propres ouvrages.

Le nouveau régime tarifaire que tente d'imposer le PAD ne prend pas non plus en compte le cas des amodiataires dont les sites étaient à l'origine des marécages et qu'il a fallu remblayer à coûts de centaines de Millions de Francs CFA pour en faire des terrains.

Cette catégorie d'amodiataires est ainsi frappée d'une double peine puisqu'après avoir aménagé des marécages à leurs propres frais, ils reçoivent des factures correspondant à la location des terrains viables alors que la viabilisation constatée a été financée par leurs soins.

Plus grave encore, la résolution querellée prévoit l'application de la somme des majorations pour les espaces dotés de plus d'un réseau ; ce qui veut dire que l'amodiataire bénéficiant d'un réseau d'eau et d'un réseau d'électricité est majoré au même titre que celui qui bénéficie d'une desserte routière et ferroviaire.

Il s'agit d'une véritable discrimination négative.

Il est également pour le moins paradoxal de fixer une majoration justifiée par l'aménagement d'un immeuble à plusieurs paliers puisqu'il est constant que la construction de l'immeuble dans l'espace loué à un amodiataire n'est pas financé par le PAD qui se limite à en autoriser les travaux.

En d'autres termes, comment peut-on imposer à un amodiataire qui a construit ses propres installations sur l'espace portuaire de payer des loyers supplémentaires pour l'exploitation desdites installations au seul motif qu'elles sont construites sur plusieurs paliers.

Il résulte de tout ce qui précède que l'application du régime tarifaire imposé par le PAD ne peut engendrer que des abus et frustrations pour les amodiataires alors surtout que la quasi totalité des dessertes routières ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone justifiant la majoration ont été érigées par ces derniers.

Le nouveau régime tarifaire est d'autant plus arbitraire qu'il se borne à imposer une redevance de sûreté du domaine fixée à 4 % du montant hors taxe du tarif de location sans expliquer à quoi correspond le service ainsi rémunéré.

L'on est en droit de se poser la question de l'intérêt d'une redevance de sûreté alors que le PAD est d'ores et déjà doté d'une Compagnie de Gendarmerie ainsi que des Commissariats de Police dont le fonctionnement relève des fonds publics.

EN DROIT

Il est primordial de rappeler que l'occupation du domaine public portuaire est consécutive à la signature en guise de contrat d'une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) entre l'amodiataire et le Port Autonome de Douala.

Qu'à l'instar de tout contrat, l'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) constitue la loi des parties au sens de l'article 1134 du Code civil conçu ainsi qu'il suit :

"Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi. "

A ce titre, l'article 8 de l'AOT fixe la redevance opposable à l'amodiataire de sorte que ladite redevance ne saurait être modifiée ou révoquée unilatéralement par le PAD sans constituer une violation de la loi des parties pour absence de consentement mutuel.

S'il est exact qu'aux termes de l'alinéa 3 de l'article 8 sur la redevance "***les tarifs suivront l'évolution générale des tarifs du PAD***", il reste que les

nouveaux tarifs éventuels doivent faire l'objet d'une renégociation du contrat avec les amodiataires pour donner lieu à la signature d'un avenant matérialisant le consentement mutuel des parties, ce avant toute exécution.

Tel n'est pas le cas en l'espèce, aucun amodiataire du PAD n'ayant été invité à renégocier la redevance domaniale, pas plus qu'il n'a été transmis aux amodiataires un quelconque avenant au contrat initial.

Bien au contraire, la Direction Générale du PAD tente curieusement d'exécuter au forceps une résolution du Conseil d'administration alors que l'article 159 desdites résolutions le charge plutôt "***d'accomplir les diligences nécessaires à l'homologation des tarifs objet de la présente résolution***".

En effet, il n'appartient pas au Conseil d'administration de diriger le PAD, mais bien au Directeur Général qui se devait d'assurer la mise en oeuvre des résolutions de son conseil d'administration en se rapprochant des amodiataires en vue de la signature des nouveaux contrats ou des avenants.

A cet égard, la première diligence aurait consisté pour le Directeur Général du PAD à inviter les amodiataires à rediscuter le tarif de leurs contrats, à charge pour chacun desdits amodiataires de justifier si son contrat portait sur un marécage ou un terrain aménagé et de rechercher l'auteur de la mise en valeur des routes ou de la création des réseaux d'eau et d'électricité.

La seconde diligence devrait dès lors consister à apprécier au cas par cas l'investissement réalisé par chacun des amodiataires pour l'aménagement de son site portuaire et éventuellement des dessertes routières ainsi que des réseaux d'eau et d'électricité.

Ce n'est qu'à la suite de ces diligences que le Directeur Général devait soumettre aux amodiataires de nouveaux tarifs tenant compte des spécificités de chaque site à la date de la signature du contrat.

L'augmentation constatée est d'autant plus exagérée que la résolution prévoit en son article 158 alinéa 2 une nouvelle augmentation tous les trois (3) ans de sorte qu'il y a lieu de craindre dans les années à venir une véritable immigration des amodiataires vers des zones périphériques.

En conclusion :

Les amodiataires du Port Autonome de Douala ne sont nullement opposés au principe d'une éventuelle révision des redevances domaniales, mais estiment à juste titre tout simplement **suicidaire** le taux de 150 à 175 % d'augmentation appliqué aux factures du 2ème trimestre 2018.

C'est la raison pour laquelle les amodiataires du PAD sollicitent la suspension du régime tarifaire issu du Conseil d'administration du 11 octobre 2017 et l'ouverture d'une médiation sous l'égide du Ministre des Transports pour aboutir à un taux de révision conforme aux usages, à savoir entre 5 et 15 %.

Le collectif des Avocats :

- Me C. TCHUENTE (699 50 30 30)

- Me Paul NGUENA (699 53 48 96)

- Me Pertini SANGO (676 54 40 00)

- Me TCHOFFO Alphonse (679 86 52 16)

- Me Rose Solange NJEL (699 89 84 77)