

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

LOI N° 2025-393 DU 11 JUIN 2025
FIXANT LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES INDUSTRIELLES ET
AUX TERRAINS DESTINES A L'EXERCICE DE L'ACTIVITE
INDUSTRIELLE

L'ASSEMBLEE NATIONALE ET LE SENAT ont adopté ;

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I : DEFINITIONS

Article 1 : Au sens de la présente loi, on entend par :

- **Activité industrielle**, toute activité économique de production de biens matériels par la transformation de matières premières ou ayant déjà subi une ou plusieurs transformations ;
- **Acte d'occupation**, l'acte administratif délivré par le Ministère en charge de l'Industrie qui confère à un opérateur le droit d'implanter et d'exploiter une unité industrielle ;
- **Bail emphytéotique à caractère industriel**, l'acte administratif ne pouvant faire l'objet de sous-location, et conférant un droit réel à un opérateur sur le titre d'occupation ainsi que sur les constructions sur un terrain dédié à une activité industrielle, moyennant une redevance annuelle, pour une durée de 30 ans renouvelable ;
- **Terrain à usage industriel**, tout terrain abritant une activité industrielle ou connexe ;
- **Unité industrielle**, une entreprise ou une partie d'entreprise exerçant une activité industrielle ;
- **Zone industrielle**, un espace géographique aménagé et affecté aux activités industrielles et connexes.

CHAPITRE II : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Article 2 : La présente loi fixe :

- les règles de structuration, de financement, de développement, de gestion, d'entretien et de contrôle des zones industrielles ;
- les conditions et procédures d'occupation des terrains à usage industriel ;
- le cadre institutionnel de gestion et de contrôle des zones industrielles ;
- les règles applicables aux terrains à usage industriel appartenant à l'Etat ou détenus en pleine propriété.

Article 3 : La présente loi s'applique aux zones industrielles et aux terrains à usage industriel sous réserve des exceptions prévues par la législation en vigueur relative à la domanialité propre à certaines entités.

TITRE II : STRUCTURATION, FINANCEMENT, DEVELOPPEMENT, GESTION, ENTRETIEN ET CONTROLE DES ZONES INDUSTRIELLES

Article 4 : Les terrains d'assiette des zones industrielles créées font l'objet d'un titre foncier unique au nom de l'Etat, avec mention de l'usage exclusivement industriel au livre foncier de la circonscription foncière.

Article 5 : Les périmètres urbains et ruraux préalablement affectés à des zones industrielles peuvent changer d'affectation par décret pris en Conseil des Ministres, selon le cas, sur proposition conjointe du Ministre chargé du domaine urbain de l'Etat, du Ministre chargé du domaine rural et du Ministre chargé de l'Industrie.

Article 6 : Les périmètres immédiats autour des zones industrielles sont constitués par des voies structurantes et des servitudes naturelles.

Article 7 : La structuration, le développement, la gestion, l'entretien et le contrôle des zones industrielles et des terrains à usage industriel relèvent de la compétence de l'Etat.

Article 8 : L'Etat peut concéder le financement, le développement, la gestion, l'entretien et le contrôle d'une zone industrielle à une personne morale de droit public ou de droit privé.

La concession peut être limitée aux seules fonctions de gestion et d'entretien d'une zone industrielle.

La concession fait l'objet d'une convention entre l'Etat et le concessionnaire. Elle est approuvée par décret pris en Conseil des Ministres.

TITRE III : OCCUPATION DES TERRAINS A USAGE INDUSTRIEL

CHAPITRE I : IMPLANTATION DES UNITES INDUSTRIELLES

Article 9 : Toute unité industrielle doit être implantée à l'intérieur d'une zone industrielle.

L'implantation d'une unité industrielle ou l'exercice d'activités industrielles est interdit sur un terrain détenu en pleine propriété.

Toutefois, par dérogation au premier alinéa et de façon exceptionnelle, un opérateur industriel peut être autorisé à s'installer en dehors d'une zone industrielle. Les modalités et les conditions à satisfaire pour bénéficier d'une telle autorisation sont définies par décret.

Article 10 : Les conditions d'implantation d'une unité industrielle, les procédures, les modalités d'obtention et de retrait des actes d'occupation de terrains industriels et d'exercice de l'activité industrielle ainsi que les frais liés à l'implantation des unités industrielles sont précisés par décret.

Article 11 : Les constructions et installations érigées sur un terrain à usage industriel doivent faire l'objet d'un permis de construire délivré par le Ministre chargé de la Construction, sur proposition du Guichet Unique du Permis de Construire du Ministère en charge de la Construction et de l'Urbanisme.

Les modalités de délivrance du permis de construire sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 12 : Toute implantation d'une unité industrielle entraîne le paiement d'une redevance ou de tous droits dont les conditions sont fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

CHAPITRE II : ACTES D'OCCUPATION DE TERRAINS A USAGE INDUSTRIEL

Article 13 : La Lettre d'Autorisation de Mise en Valeur et l'Arrêté d'Occupation sont les actes d'occupation des terrains à usage industriel préalables à l'obtention du bail emphytéotique à caractère industriel.

La Lettre d'Autorisation de Mise en Valeur et l'Arrêté d'Occupation sont délivrés intuitu personae. Ils sont intransmissibles et opposables au tiers.

Ces actes ne sont pas constitutifs de droits réels et ne peuvent faire l'objet de convention de substitution.

Un décret pris en Conseil des Ministres précise les modalités de délivrance et de retrait de la Lettre d'Autorisation de Mise en Valeur et de l'Arrêté d'Occupation.

CHAPITRE III : BAIL EMPHYTEOTIQUE A CARACTERE INDUSTRIEL

Article 14 : Un terrain à usage industriel peut faire l'objet d'un bail emphytéotique à caractère industriel au profit d'un opérateur en vue de l'implantation et de l'exploitation d'une unité industrielle.

Article 15 : Le bail emphytéotique à caractère industriel est délivré conjointement par le Ministre chargé de l'Industrie et le Ministre chargé de l'Urbanisme. Il est publié au livre foncier.

Article 16 : La durée du bail emphytéotique à caractère industriel est fixée en tenant compte de la nature de l'activité et de celle des ouvrages autorisés ainsi que du montant de l'investissement. Elle n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

Article 17 : Les droits résultant du bail emphytéotique à caractère industriel ne peuvent être cédés, ou transmis, qu'avec l'autorisation préalable de l'Etat, pour la durée du titre restant à courir et pour une utilisation compatible avec l'affectation du terrain.

Article 18 : Le droit réel conféré au titulaire du bail emphytéotique à caractère industriel et les ouvrages dont il est propriétaire ne peuvent être hypothéqués qu'en vue de garantir des emprunts contractés par lui, pour financer la réalisation des obligations qu'il tient du bail ou pour financer la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier et industriel situés sur la parcelle mise à sa disposition.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être préalablement approuvé dans les conditions fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

Seuls les titulaires de créances hypothécaires autorisés, conformément à l'alinéa précédent, peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits résultant du bail.

Article 19 : Le bail emphytéotique à caractère industriel prend fin, soit à l'arrivée du terme prévu, soit avant la fin du terme prévu.

Article 20 : Le bail emphytéotique à caractère industriel prend fin avant l'arrivée du terme lorsque l'un des événements suivants est constaté, conformément à la réglementation qui lui est applicable :

- L'exercice d'activités illicites ;
- Le défaut de paiement de la redevance pendant deux trimestres consécutifs ou la suspension, pendant cette même durée, de l'exploitation ;

- La fermeture définitive de l'entreprise prononcée par les juridictions judiciaires ;
- Le changement de l'affectation du terrain sans l'accord préalable de l'administration ;
- La sous-location totale ou partielle du terrain.

Article 21 : A l'arrivée du terme prévu ou en cas de retrait du bail emphytéotique à caractère industriel, les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier et industriel existant sur le terrain deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de l'Etat quittes de tous priviléges et hypothèques. Toutefois, en cas de retrait, le titulaire pourra recevoir une compensation dans les cas et conditions définis par décret pris en Conseil des Ministres. Les droits des créanciers régulièrement inscrits à la date du retrait anticipé sont reportés sur cette compensation.

Le retrait du bail emphytéotique à caractère industriel se fait dans les conditions fixées par décret pris en Conseil des Ministres.

CHAPITRE IV : ZONES INDUSTRIELLES CONCEDEES

Article 22 : Les conditions et modalités de délivrance des actes d'occupation et baux emphytéotiques à caractère industriel sur des zones industrielles concédées conformément à l'article 8 sont définies dans la convention de concession.

CHAPITRE V : SANCTIONS

Article 23 : En l'absence de toute saisine du tribunal, le Ministre chargé de l'Industrie peut procéder à la fermeture provisoire des établissements, après notification d'une mise en demeure dans les cas suivants :

1. L'occupation de terrain à usage industriel sans autorisation ;
2. L'implantation d'unité industrielle ou l'exercice d'une activité industrielle sur un terrain détenu en pleine propriété, sans l'autorisation prévue à l'article 9 ;
3. L'exercice d'une activité industrielle sans autorisation ;
4. Toute activité exercée dans les périmètres mentionnés à l'article 6.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 24 : Les actes d'attribution de terrains industriels, les permis de construire ainsi que les baux emphytéotiques en cours de validité à la date d'entrée en vigueur de la présente loi restent valables.

Article 25 : Les détenteurs des arrêtés d'attribution et des arrêtés de concession provisoire avec promesse de bail emphytéotique portant sur les terrains à usage industriel doivent, dans un délai de deux ans, se conformer à la réglementation en vigueur en sollicitant auprès du Ministre chargé de l'Industrie, la délivrance des actes correspondant à leurs titres d'occupation.

Article 26 : Par dérogation aux dispositions du troisième alinéa de l'article 9, les opérateurs exerçants, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, leurs activités industrielles sur des terrains détenus en pleine propriété sont autorisés à poursuivre ces activités. Ils restent, toutefois, soumis aux formalités d'enregistrement conformément à la réglementation en vigueur et sont, par ailleurs, assujettis au paiement d'une redevance ou de tous droits prévus à l'article 12.

Article 27 : Les actes d'attribution et les titres d'occupation de terrains industriels échus ou retirés sont radiés du livre foncier par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques, à la demande du Ministre chargé de l'Industrie, à l'expiration du délai de recours administratif préalable.

La demande du Ministre chargé de l'Industrie est accompagnée de la preuve de notification au bénéficiaire de l'acte retiré ou échu.

Article 28 : Des décrets pris en Conseil des Ministres précisent, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente loi.

Article 29 : La présente loi sera publiée au Journal officiel de la République de Côte d'Ivoire et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Abidjan, le 11 juin 2025

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

Alassane OUATTARA



N° 02500263