

**BAIL EMPHYTEOTIQUE POUR L'EXPLOITATION
DE TYPE FAMILIAL DES AMENAGEMENTS
HYDRO-AGRICOLES DANS LE POLE
DE CROISSANCE DE BAGRE**

**Adopté par le Conseil d'Administration
en sa session extraordinaire du 29 janvier 2020**

JANVIER 2020

8

Entre les soussigné(e)s :

BAGREPOLE SEM (Société d'Economie Mixte),
Demeurant au 626, Avenue du Pr. Joseph Ki-Zerbo, 03 BP 7037 Ouagadougou
03, Tél. 00226 25 31 00 33/37 - Burkina Faso, représentée par son Directeur
Général, Monsieur, ,
ci-après dénommé **"le Bailleur" ou « BAGREPOLE », d'une part ;**

Et

[Nom de l'exploitant agricole (personne physique ou morale)], [insérer numéro
de récépissé] demeurant à..... [adresse de la personne physique ou morale],
ci-après dénommé **"le Preneur, d'autre part ;**

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET-DESIGNATION DU TERRAIN

Le Bailleur donne à bail, au Preneur qui accepte, un terrain formant la parcelle
(section, n° parcelle) à vocation agricole d'une superficie de
..... sis dans la commune rurale de et
objet du titre foncier n°..... de la circonscription foncière
de

ARTICLE 2 : DUREE DU BAIL- PRISE D'EFFET-RENOUVELLEMENT :

Le présent bail est conclu pour une durée de années
entières et consécutives, commençant à courir pour compter du
..... pour se terminer le

Le présent bail prend effet à compter de sa date de signature par toutes les
parties et notification à chacune d'elles.

L'arrivée du terme convenu met fin au présent bail.

A l'échéance, le présent bail peut être renouvelé, à la demande expresse du
preneur ou de ses ayants droits, formulée par lettre recommandée avec accusé
de réception, six (06) mois avant l'expiration du bail. Le renouvellement du bail
se fera par la conclusion d'un nouveau contrat de bail. A l'expiration du contrat
de bail, la terre revient à Bagrêpôle avec l'ensemble des investissements et des
améliorations réalisés sans que le preneur puisse prétendre à une quelconque
indemnisation.

En cas de décès, les ayant droits disposent d'un délai de six (06) mois pour faire
connaître leur volonté de poursuivre ou non l'exploitation. Dans le premier cas,
la parcelle leur sera affectée en tout ou partie, en fonction de leurs capacités
d'exploitation.

ARTICLE 3 : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que chacune des Parties s'oblige à exécuter et à accomplir, à savoir :

Pour le Preneur :

- (i) l'exploitation de la totalité de la parcelle à lui attribuée dans le respect du calendrier agricole ;
- (ii) l'entretien du réseau hydraulique tertiaire, quartenaire et des drains ;
- (iii) et toutes autres installations/opérations permettant l'exploitation de la parcelle.

Ces tâches ci-dessus devront être effectuées aux frais exclusifs du preneur, sous la supervision de Bagrépôle, et conformément aux dispositions du cahier spécifique des charges annexé au présent bail.

Le Preneur s'engage en outre à respecter le principe des bonnes pratiques agricoles incluant l'adéquation des itinéraires techniques et des calendriers, le maintien de la fertilité des sols par l'apport rationnel d'engrais minéraux et organiques, la gestion efficiente de l'eau, l'usage raisonné des pesticides homologués conformément à la législation nationale en vigueur et aux normes internationales, le respect du code du travail concernant la protection des employés, l'existence d'un système de gestion documenté.

Le Preneur exploitera le terrain conformément aux pratiques et normes de la profession, en respectant toutes les obligations que la loi, le contrat ou les usages mettent à sa charge. En particulier, il exécutera les réparations locatives et de menus entretiens dès qu'elles seront nécessaires. De même, il s'acquittera parfaitement des impôts et taxes qui lui incombent et satisfera à toutes les charges auxquelles les locataires sont tenus, de manière à ce qu'aucun recours ne soit exercé à cet égard contre le Bailleur.

Il avertira le Bailleur, sans délai, de toute usurpation ou de tout péril menaçant le terrain loué. Le Preneur s'engage à payer régulièrement le montant du loyer aux dates fixées à l'article 6 ci-dessous, sous peine de résiliation du présent bail, nonobstant le paiement d'un intérêt moratoire de 5% par mois de retard qu'il supportera, passé le délai de paiement convenu. Tout mois entamé sera compté pour un mois entier.

Le Preneur s'acquitte d'une redevance annuelle pour « l'entretien des infrastructures structurantes », conformément aux dispositions de l'article 70 du cahier spécifique des charges. De même, il devra payer, conformément aux dispositions de l'article 69 du cahier spécifique des charges, une redevance annuelle en eau au titre de l'utilisation de la ressource eau pour mener ses activités.

Pour le Bailleur :

L'entretien et la gestion des aménagements structurants relèvent de la compétence de Bagrépôle.

Les aménagements structurants comprennent essentiellement :

- (i) l'ouvrage hydraulique principal (source d'alimentation en eau),
- (ii) les canaux primaires et certains canaux secondaires,
- (iii) les ouvrages associés,
- (iv) les pistes primaires ; et
- (v) le réseau électrique de moyenne tension.

Le Bailleur ou toute personne agissant légalement au nom du bailleur garantira au Preneur la jouissance paisible et continue des terrains loués pendant la durée du bail et sans interruption. De même il garantira le preneur contre tous les vices cachés qui compromettraient l'exploitation agricole à laquelle ils sont destinés.

ARTICLE 4 : CONDITIONS PARTICULIERES

Le Bailleur se réserve la possibilité d'augmenter le loyer tous les trois (03) ans en fonction de l'évolution de la conjoncture économique.

ARTICLE 5 : SOUS LOCATION-HYPOTHEQUE DU TERRAIN OBJET DE BAIL

Au regard de la vocation des terres aménagées ou à aménager de la plaine hydro-agricole de Bagré et sous réserve du respect des dispositions y relatives du cahier spécifique des charges, la sous-location de la terre donnée à bail par Bagrépôle n'est pas interdite.

Par ailleurs, le terrain objet de bail emphytéotique peut être affecté en hypothèque en garantie de tout prêt qui sera accordé au preneur dans le cadre de l'activité menée sur la terre objet du présent contrat. La constitution de l'hypothèque sur le terrain objet du bail emphytéotique doit être approuvée par Bagrépôle à peine de nullité. Le bail emphytéotique doit être enregistré et publié à la recette des Domaines et de la Publicité Foncière territorialement compétente pour produire ses effets.

ARTICLE 6 : MONTANT DU LOYER ET DES REDEVANCES EAU ET ENTRETIEN DES INFRASTRUCTURES STRUCTURANTES

Le présent bail est consenti et accepté d'un commun accord moyennant un loyer annuel de *un (1) F CFA* symbolique l'hectare.

Le loyer annuel est payable d'avance en un seul terme dans les trois (03) premiers mois de chaque année de jouissance.

La redevance eau est de cinquante mille (50 000) F CFA/ha/campagne sèche et de quarante mille (40 000) FCFA /ha/ campagne humide soit un montant de quatre-vingt-dix mille (90 000) FCFA/ha par an pour les deux campagnes, et est payée au plus tard un mois après le début de chaque campagne.

La redevance "entretien des infrastructures structurantes" est de dix mille (10 000) F CFA/ha/an. La redevance « entretien des infrastructures structurantes » est quant à elle payée au plus tard le 31 octobre de l'année en cours.

Le montant de la redevance eau et de la redevance "entretien des infrastructures structurantes" peut faire l'objet de révision en fonction des besoins en eau, des spéculations et de l'évolution de la technologie et de la conjoncture économique générale.

ARTICLE 7 : MODALITES DE PAIEMENT :

Le Preneur s'acquitte des sommes dues au Bailleur soit en espèces auprès du comptable de Bagrépôle, soit par transfert monétaire soit par virement dans le compte de Bagrépôle ouvert dans les livres de la banque Agence.....

ARTICLE 8 : RESILIATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Les parties se réservent le droit de résilier le présent contrat à tout moment après préavis de six (06) mois donné par lettre recommandée avec accusé de réception.

Résiliation par le Bailleur :

Le Bail peut être résilié par le Bailleur pour non-respect des clauses et conditions du Bail et la violation du cahier spécifique des charges, notamment pour les motifs suivants :

- le non-paiement des loyers et des redevances aux échéances fixées ;
- l'abandon, le défaut d'entretien ou le mauvais entretien du terrain loué ;
- le changement de destination du terrain sans autorisation préalable des services compétents ;
- le vandalisme sur les ouvrages communautaires ou publics ;
- le non-respect des mesures de protection de l'environnement prévues dans le cahier spécifique des charges ;
- Le non-respect des principes d'exploitation liés au calendrier agricole ;
- L'insuffisance de résultats constatée sur trois (03) années successives de production agricole ;
- la non mise en valeur de la totalité des superficies de terres objet de bail ;

- l'absence de réaction aux termes de trois (03) avertissements pour le même motif de quinze (15) jours chacun à l'échéance de la deuxième notification.

En cas de constatation par le Bailleur d'un cas de non-respect des clauses et conditions du Bail et des dispositions du cahier de charges relatif à ce type d'exploitation la résiliation sera prononcée après une mise en demeure restée sans effet pendant trois (3) mois.

Résiliation par le Preneur :

Si l'initiative de résilier vient du Preneur, le Bailleur est fondé à exiger du Preneur le paiement des loyers échus et de ceux à échoir pour la période restant à courir.

Il ne pourra cependant exiger du Preneur le paiement de plus d'un (01) an de loyer à échoir

Pour les personnes morales, la faillite de l'exploitation entraîne une liquidation de la société la résiliation du bail emphytéotique conformément aux dispositions des textes en vigueur.

ARTICLE 9 : FORMALITE D'ENREGISTREMENT-REMISE DES TITRES

Le Bail emphytéotique est soumis aux formalités du timbre, de l'enregistrement et de la publicité foncière aux soins, diligence et frais du Preneur qui s'y oblige et auquel il sera remis :

- après accomplissement des formalités fiscales, un original du Bail revêtu d'une mention constatant la date d'approbation ;
- après publication au livre foncier du bail emphytéotique et son analyse dans la copie du titre foncier relatif au terrain immatriculé au nom de l'Etat, un certificat d'inscription de bail emphytéotique constatant son droit réel immobilier.

ARTICLE 10 : ORIGINE DE LA PROPRIETE

En raison de la nature juridique du terrain objet de bail qui est un terrain immatriculé, les Parties déclarent, pour l'origine de la propriété, s'en remettre aux énonciations du livre Foncier de la Circonscription Foncière de

.....

ARTICLE 11 : HYPOTHEQUE-SEVITUDE OU AUTRES DROITS REELS

Le terrain objet de bail est libre de toute hypothèque, servitude ou autres charges.

ARTICLE 12 : REGLEMENT DES LITIGES

Les litiges nés de l'exécution du présent contrat de bail emphytéotique font l'objet de règlement à l'amiable avant toute action contentieuse. En cas de non conciliation, la partie la plus diligente saisit le Centre d'Arbitrage, de Médiation et de Conciliation de Ouagadougou (CAMCO) d'un recours en médiation, conciliation ou en arbitrage. En cas d'arbitrage, la partie qui n'est pas satisfaite peut introduire un recours en annulation de la sentence devant la juridiction compétente du Burkina Faso et selon la loi en vigueur.

ARTICLE 13 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- pour le Bailleur, en ses bureaux ci-dessus indiqués à Ouagadougou ;
- pour le Preneur, à son domicile à.....

Fait et rédigé sur [.....] pages et en six (08) exemplaires originaux.

A le

LE PRENEUR
Lu et approuvé)

LE BAILLEUR
(Lu et approuvé)

Approuvé par l'autorité compétente

8