

**BAIL EMPHYTEOTIQUE POUR L'EXPLOITATION DES  
TERRES DE TYPE ENTREPRENEURIAT AGRICOLE  
DANS LES AMENAGEMENTS HYDRO-AGRICOLES  
DU POLE DE CROISSANCE DE BAGRE**

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

**JANVIER 2020**

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

**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'investisseur privé personne morale ou personne physique exploitant  
agricole ], [insérer pays d'immatriculation] au capital social de..... [insérer  
montant du capital social] demeurant à..... [adresse du siège social de la  
société ou de la personne physique], 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 ..... Toutefois, au bout  
de trois (03) années d'exploitation, les travaux d'aménagement et la productivité  
seront évalués en vue de la poursuite ou de la désaffectation de tout ou partie  
du terrain, conformément aux dispositions du cahier spécifique des charges.

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.

En fin de bail, la terre revient à Bagrépôle avec l'ensemble des investissements  
et des améliorations réalisés sans que le preneur ne 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'aménagement des terres ;
- (ii) la réalisation du réseau hydraulique secondaire et tertiaire le cas échéant ; et
- (iii) toutes autres installations permettant l'exploitation du domaine.

Ces aménagements devront être effectués aux frais exclusifs du preneur, sous la supervision de Bagrépôle, suivant les normes techniques du plan d'aménagement approuvé par Bagrépôle et conformes au 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 et 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 acquittera parfaitement les impôts et taxes qui lui incombent et satisfera à toutes les charges auxquelles les locataires sont tenus, de manière 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 et aux dates fixées 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 commencé sera compté pour un mois entier.

Le Preneur s'acquitte d'une redevance annuelle pour « l'entretien des infrastructures structurantes », déterminée en fonction du niveau d'aménagement réalisé. Cette redevance représente la contribution du preneur au financement de l'amortissement des aménagements existants et la

réalisation de nouveaux aménagements. De même, il devra payer une redevance annuelle en eau au titre de l'utilisation de la ressource en eau pour mener ses activités.

Le Preneur devra aussi contracter une assurance auprès d'une compagnie solvable contre les divers sinistres (incendie, inondation, ...), pour son mobilier, le matériel et les récoltes ainsi que pour les divers risques locatifs, notamment pour sa responsabilité civile.

#### **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 est autorisée .

Par ailleurs, le terrain objet de bail emphytéotique peut faire l'objet d'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 la parcelle objet de bail emphytéotique doit être approuvée par Bagrépôle à peine de nullité. Le contrat de bail emphytéotique doit être enregistré à la recette des Domaines et de la Publicité Foncière territorialement compétente pour produire ses effets.

## **ARTICLE 6 : LE MONTANT DU LOYER ET LES REDEVANCES EAU ET ENTRETIEN DES INFRASTRUCTURES STRUCTURANTES**

Le présent bail est consenti et accepté d'un commun accord moyennant un loyer annuel de *dix mille (10 000) F CFA* l'hectare soit un loyer annuel de ..... payable d'avance en un seul terme dans les trois (03) premiers mois de chaque année de jouissance ou d'exploitation.

La redevance eau d'un montant de..... (.....) F CFA/ha/campagne est payée au plus tard un mois après le début de chaque campagne.

Toutefois, lorsque les conditions techniques de comptage de la consommation d'eau d'irrigation le permettent, la facturation de la redevance eau se fait au volume réel d'eau consommé

La redevance "entretien des infrastructures structurantes" est de trente-cinq mille (35 000) F CFA/ha/an pour le niveau I (correspondant à un aménagement de base : pistes et routes) et de soixante-quinze mille (75 000) F CFA/ha/an pour le niveau II (correspondant à un aménagement de base plus le canal primaire). La redevance « entretien des infrastructures structurantes » est quant à elle payée au plus tard le 31 octobre de l'année au titre de laquelle elle est due.

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, 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 par les moyens légaux de paiement (chèque barré libellé au nom de Bagrépôle, par transfert monétaire, par virement dans le compte N°...de Bagrépôle ouvert dans les livres de la banque..., Agence...

## **ARTICLE 8 : RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

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

### **Résiliation par le Bailleur :**

Le contrat de Bail emphytéotique 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 du Plan de Gestion Environnementale et Sociale ou de la prescription environnementale de son projet ;
- le non-respect des principes d'exploitation liés au calendrier agricole ;
- l'insuffisance de résultats constatée sur trois (03) années consécutives de production agricole ;
- le non aménagement et/ou non mise en valeur d'au moins 50% des superficies de terres objet de bail conformément au délai de trois (03) ans accordé à l'article 11 du cahier spécifique des charges ;
- 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 leur société conformément aux dispositions des textes en vigueur et la fin du contrat de bail.

#### **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**