

CONTRAT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE N°/... /ON
(Usage agricole)

ENTRE LES SOUSSIGNES

1ent - Monsieur.....

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de :

L’OFFICE du NIGER, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, doté de la personnalité morale et de l’autonomie financière, crée suivant la loi N° 94-004 du 09 mars 1994 et ayant son siège social à Ségou ;

En vertu des pouvoirs qui résultent de ses fonctions de Président Directeur Général dudit Etablissement BP 106 Tél. : 2320 292

Ci-après dénommé dans le corps de l’acte
« LE BAILLEUR »
D’une part

2ent – Monsieur (prénom et nom, profession, date et lieu de naissance, filiation, adresse, et référence de la pièce).

S’il représente une société, ajouter :

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de :

La Société.....dénommée.....au capital de.....ayant son siège à.....et immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier sous le N°.....

En vertu des pouvoirs qui résultent de ses fonctions de.....de ladite société.

Ci-après dénommé(e) dans le corps de l’acte
« LE PRENEUR »
D’autre part

Lesquels ont, préalablement aux présentes exposé ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes du décret N° 96-188/P-RM portant organisation de la gérance des terres affectées à l’Office du Niger, le Gouvernement du Mali confie à ce service un mandat de gestion aussi bien sur les terres aménagées que celles non encore aménagées, jugées utiles à sa mission. Ces terres sont immatriculées au nom de l’Etat.

Le décret de gérance prévoit en son article 19, entre autres, le bail EMPHYTEOTIQUE comme mode d'exploitation des terres à l'Office du Niger.

De part sa fonction principale et centrale qui est d'assurer une gestion efficace et efficiente du service de l'eau, l'Office du Niger veille à la croissance de la production et à la réalisation de l'autosuffisance alimentaire. L'atteinte de ces objectifs demeure une gageure si ceux-ci ne sont pas soutenus par une bonne politique de gestion des terres dont l'Office a la gérance.

Ainsi, dans le souci de clarifier les droits et obligations de chacune des parties, gage de stabilité, facteur déterminant de tout processus de développement, l'Office du Niger et Monsieur....., ont convenu d'établir, entre eux, le présent bail emphytéotique dont les termes et conditions suivent.

Ceci exposé, il est passé au contrat de bail emphytéotique objet des présentes.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

ARTICLE 1^{er} : OBJET - DESIGNATION

L'Office du Niger, comme ci-dessus représenté, a, par le présent acte, donné, à titre de BAIL EMPHYTEOTIQUE, pour la durée ci-après indiquée, à Monsieur.....; le terrain délimité suivant le plan annexé au présent bail et dont la désignation suit :

Désignation

Le domaine concerné d'une contenance de..... abritant..... , est situé dans la zone de.....

Il est limité comme suit :

- au Nord ;
- au Sud par ;
- à l'Est par ;
- à l'Ouest par.....

Le domaine est desservi par (*description sommaire du réseau hydraulique*).

ARTICLE 2 : - DUREE - RENOUVELLEMENT

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de CINQUANTE (50) années qui commenceront à courir à la date de signature des présentes

Il est renouvelable par accord exprès des parties à l'arrivée de chaque échéance.

ARTICLE 3 : DELAI DE MISE EN VALEUR

Un délai de trois (3) ans est accordé au PRENEUR pour l'aménagement, à ses frais exclusifs ou par le biais d'un financement, de son domaine suivant le projet d'étude de faisabilité établi à cet effet (au cas où le projet prévoit la construction, ajouter : *la réalisation des investissements prévus par le plan de construction*).

Ce délai ne pourrait être renouvelé qu'une seule fois par le BAILLEUR, et ce, après constat de la réalisation d'au moins cinquante pour cent (50%) des investissements prévus pendant les 3 premières années.

Dans le cas où les investissements n'atteignent pas cinquante pour cent (50%), le PRENEUR aura une réduction sur son bail au prorata des superficies aménagées.

Le PRENEUR sera déchu de la possibilité de renouvellement, s'il n'a entrepris aucune réalisation pendant les trois (3) premières années malgré une mise en demeure lui ayant été faite par acte extrajudiciaire ;

Il est à préciser que ledit délai est compris dans la durée du bail.

ARTICLE 4 : DESTINATION DES LIEUX

Le présent bail est destiné exclusivement aux activités agricoles.

Le PRENEUR considérera.....comme spéculation principale.

ARTICLE 5 : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter, savoir ;

5.1 Etat des lieux

Le PRENEUR s'engage à :

- prendre la parcelle dans l'état où elle se trouve actuellement ;
- souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, qui peuvent grever ces biens et à profiter de celle active, s'il en existe, sans aucun recours contre le BAILLEUR ;

5.2 Jouissance

Il jouira du domaine loué suivant sa destination en respectant strictement la spéculation principale choisie.

Il devra veiller au maintien des bornes et marques servant à la conservation des limites des terres affermées.

Il s'engage et s'oblige à informer l'Office du Niger de toute autre activité qu'il entend entreprendre pour la mise en valeur de son domaine.

5.3 Entretien des réseaux hydrauliques

Le PRENEUR entretiendra, à ses frais, les réseaux hydrauliques secondaires et tertiaires desservant son domaine durant toute la période de la location.

Cet entretien sera effectué conformément aux normes techniques de l'Office du Niger.

5.4 Etiage

Le PRENEUR déclare, expressément avoir été informé par les services techniques de l'Office du Niger que la fourniture d'eau ne pourrait être assurée correctement pendant l'étiage.

En conséquence, les parties s'en remettent au calendrier hydrique établi à cet effet.

5.5 Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser, les services techniques de l'Office du Niger ou tout autre personne mandatée par ce dernier visiter le domaine fois par an, aux dates convenues, d'accord parties, en vue de permettre l'Office du Niger de s'assurer de l'état d'entretien du réseau.

Ces visites devront intervenir sans gêner les travaux d'exploitation.

5.6 Survenance d'ennemis de cultures

En cas de survenance de maladies graves, d'ennemi de culture ou d'épizootie sur son domaine, le PRENEUR **s'oblige à prendre toutes les mesures appropriées pour la circonstance et à informer l'Office du Niger.**

Le BAILLEUR, lui, s'engage et s'oblige à :

- Assurer au domaine objet du bail une fourniture correcte de l'eau ;
- garantir au PRENEUR une jouissance paisible du domaine loué pendant toute la durée du bail.

ARTICLE 6 : PAIEMENT DE LA REDEVANCE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement de la redevance eau, payable annuellement et au plus tard le 31 mars de l'année en cours pour la saison **et 30 septembre pour la contre saison et maraîchage.**

Il est à préciser que le taux de la redevance est fixé par arrêté du Ministre de tutelle de l'Office du Niger.

Le preneur acquittera à la caisse de la zone de production de..... sa redevance au taux en vigueur.

ARTICLE 7 : SOUS LOCATION

Le PRENEUR **peut** sous louer son domaine dans le respect strict des clauses contenues dans le présent contrat.

Toutefois, la sous location ne pourra intervenir qu'après l'aménagement du domaine.

En cas de sous location, le PRENEUR répond, vis-à-vis de l'Office du Niger, du non respect des clauses contractuelles ou de tout autre fait occasionné par ses sous-locataires.

ARTICLE 8 : DECES DU PRENEUR

En cas de décès du PRENEUR (ou dissolution de la personne morale si c'est une société), avant l'expiration du bail, les héritiers (ou ayants droit) ont un délai d'un (1) an à partir de la date de décès (ou de dissolution) pour notifier à l'Office du Niger leur intention de continuer ou de cesser l'exploitation.

A l'expiration de ce délai, l'Office du Niger se réserve le droit de prendre toutes dispositions utiles.

ARTICLE 9 : RESILIATION

La résiliation du présent bail peut résulter des conditions ci-après :

1. l'accord des parties ;
2. le non respect du délai d'aménagement, après une mise en demeure faite au PRENEUR, par acte extrajudiciaire ;
3. le non entretien du réseau hydraulique secondaire et tertiaire desservant son domaine après constat fait par les services techniques de l'Office du Niger et par acte d'huissier ;
4. le non paiement de la redevance pendant une période de trois (3) années ;
5. le changement de vocation sans l'accord exprès de l'Office du Niger ;
6. **la vente de tout ou partie du domaine objet du bail ;**
7. cause d'utilité publique.

En cas de non respect par le PRENEUR de l'une des conditions ci-dessus citées, l'Office du Niger, peut résilier le bail après une mise en demeure.

ARTICLE 10 : NOTIFICATION DE LA RESILIATION

La résiliation du contrat est notifiée au preneur par acte d'huissier.

ARTICLE 11 : RETRAIT

En cas de résiliation pour l'une des causes citées aux points 2,3, 4 et 5 de l'article 10 du présent contrat, le domaine objet du bail est retiré au PRENEUR. L'Office du Niger, sur la base d'un rapport d'expertise établi par ses services techniques, le réattribuera à un nouveau preneur, moyennant remboursement par celui-ci au PRENEUR défaillant, du montant investi non amorti, assortie d'une pénalité de 10%.

ARTICLE 12 : INDEMNITE POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

En cas de reprise pour cause d'utilité publique, une indemnité compensatrice du préjudice subi sera accordée au PERENEUR.

ARTICLE 13 : RESTITUTION

A l'expiration du bail ou éventuellement en cas de résiliation, le PRENEUR abandonnera le domaine loué en en l'état. Les constructions qu'il aurait édifiées feront retour au BAILLEUR.

Les réalisations ne pourront être détruites, en cours de bail, qu'avec l'accord du BAILLEUR.

ARTICLE 14: LITIGES

Tout litige découlant de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent contrat sera d'abord réglé à l'amiable. A défaut d'accord, il sera soumis au tribunal civil compétent.

ARTICLE 15: ACTE DE DEPOT- ENREGISTREMENT

Les parties décident de déposer l'original du présent contrat au rang des minutes d'un notaire avec reconnaissance de signatures et d'écritures, pour y conférer l'authenticité.

Le présent contrat sera enregistré au Bureau des Domaines et du Cadastre de Ségou.

ARTICLE 16 : FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leurs adresses respectives indiquées ci-dessus.

FAIT A SEGOU, LE

**LU ET APPROUVE
LE PRENEUR**

**LE PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL
DE L'OFFICE DU NIGER**

M.....

M.....