

OFFICE DU NIGER
DIRECTION GENERALE

REPUBLIQUE DU MALI
Un Peuple—Un But—Une Foi

CONTRAT DE BAIL ORDINAIRE N° 001/.../PDG - ON

ENTRE LES SOUSSIGNES

1ent – Monsieur Kassoum DENON

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, créée 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. : 21 32 02 92 ⇒

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

2ent – Monsieur Modibo KEITA, Opérateur Economique, né le 2 octobre 1967 à Bamako, Rue 320 Porte 420 ACI 2000 ;

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de :

La Société Moulin Moderne du Mali (M3-SA) au capital de 50 000 000 f cfa ayant son siège social à Ségou-Sébougou Avenue An 2000, BP : 241, Tél : (+223) 21 32 11 63, Fax : 223) 21 32 16 00

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

Ci-après dénommé 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 ordinaire d'exploitation des terres à l'Office

l'autosuffisance alimentaire. L'atteinte de ces objectifs demeure une préoccupation si ceux-ci ne sont pas soutenus par une bonne politique de gestion des terres dont l'Office du Niger 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 Modibo KEITA ont convenu d'établir, entre eux, le présent bail ordinaire dont les termes et conditions suivent.

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

BAIL ORDINAIRE

ARTICLE 1^{er} : OBJET - DESIGNATION

L'Office du Niger, comme ci-dessus représenté, a, par le présent acte, donné, à titre de **BAIL ORDINAIRE**, pour la durée ci-après indiquée, à Monsieur Modibo KEITA, PDG MOULIN MODERNE DU MALI « M3 ». SA; le terrain délimité suivant le plan annexé au présent bail et dont la désignation suit :

Désignation

Le domaine concerné, d'une contenance de sept mille quatre cents (7 400) hectares en friche, est situé dans le casier de Séribabougou, zone de M'Bewani.

Il est limité comme suit :

- au Nord par la parcelle de FORAS et celle de ECORICE;
- au Sud par le Fala de Boky wéré;
- à l'Est par la parcelle de SOSUMAR;
- à l'Ouest par la parcelle de SOSUMAR.

ARTICLE 2 : - DUREE - RENOUVELLEMENT

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de TRENTE (30) années qui commenceront à courir à compter de la date de signature du présent contrat de bail.

Il sera renouvelable, indéfiniment, par période de trente (30) ans et par accord exprès des parties à l'arrivée de chaque échéance.

Toutefois, la durée fera l'objet de révision conformément aux dispositions du décret qui sera pris spécialement pour les terres agricoles.

ARTICLE 3 : DELAI DE MISE EN VALEUR

Les parties conviennent qu'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 et approuvé par l'Office du Niger.

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.

Toute fois, le démarrage des travaux d'aménagement est conditionné à la présentation à l'Office du Niger d'un permis environnemental.
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 la culture du blé 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 reçoit le domaine à l'état où il se trouve avec toutes les charges et servitudes dont il est grevé, sans pouvoir de ce fait, prétendre à une indemnité de la part du 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 autant de fois que cela sera nécessaire 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, à la réalisation du canal à partir du Fala de Boky wéré;
- garantir au PRENEUR une jouissance paisible du domaine loué pendant toute la durée du bail.

5.7 Le présent bail est soumis aux textes en vigueur à l'Office du Niger.

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.

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 M'Bewani 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 : DISSOLUTION DE LA SOCIETE

En cas de dissolution de la société avant l'expiration du bail, les ayants droits ont un délai d'un (1) an à partir de la date 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;
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 9 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 PRENEUR.

ARTICLE 13: 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 14: 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 15 : FRAIS

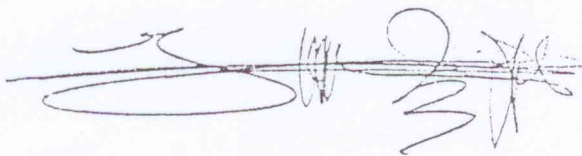
Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 16 : 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 31 MAI 2010

LU ET APPROUVE
LE PRENEUR
MOULIN MODERNE DU MALI



M Modibo KEITA



LE PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL
DE L'OFFICE DU NIGER



Kassoum DENON
Chevalier de l'Ordre du Mérite Agricole