

MINISTRE DE L'AGRICULTURE
ET DES RESSOURCES ANIMALES

SERVICE DES AFFAIRES
DOMANIALES RURALES

REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

31 210 880 = 284 020 120
= 22 000

1/020 4787 de 16-12-55

DOSSIER N°s 2775, 2776
2777, 2778.

5

BAIL EMPHYTEOTIQUE

11/° 781 /MINAGRA/SADR du

- VU la loi du 25 juin 1902 portant bail emphytéotique ;
- VU le décret du 26 Juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière ;
- VU l'arrêté n° 2164 AG du 9 Juillet 1936 réglementant l'aliénation des terrains domaniaux, modifié par l'arrêté n° 83 D du 31 Janvier 1938 ;
- VU le décret 71-74 du 16 Février 1971 relatif aux procédures Domaniales et Foncières ;
- VU le décret n° 93-921 du 30 Décembre 1993 portant attributions des Membres du Gouvernement ;
- VU la convention de cession intervenue entre l'Etat de Côte d'Ivoire et la Société BEREBY FINANCES, notamment en son article 15 ;
- SUR proposition du Chef du Service Autonome des Affaires Domaniales Rurales.

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

Entre :

L'Etat de Côte d'Ivoire,
Représenté par le Ministre de l'Agriculture et des Ressources
Animales ;

ci-après désigné : "le Bailleur"

d'une part,

Et

La Société des Caoutchoucs de Grand Béréby (SO.G.B.), Société Anonyme de droit ivoirien, au capital de vingt et un milliards six cent un million huit cent quarante mille (21.601.840.000) francs CFA dont le siège social est à San-Pedro, BP 365, représentée par Monsieur Fulgence KOFFY, Président du Conseil d'Administration de ladite société, agissant es-qualité.

ci-après désigné : "le preneur"

d'autre part



IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

P R E A L A B L E

Conformément à l'article 15 de la convention de cession des actions intervenues entre l'Etat de Côte d'Ivoire et la Société BEREBY FINANCES, les terres rurales, d'une superficie de trente quatre mille sept cent douze hectares (34.712 ha) objets des titres fonciers n°s 464, 465, 466 et 467/CF du Bas-Cavally sises à Grand-Béréby, et cédées antérieurement à la SOGB, sont rétrocédées à l'Etat ivoirien et rentrent ainsi dans le patrimoine du bailleur.

O B J E T

Le Ministère de l'Agriculture et des Ressources Animales donne à bail emphytéotique les terres rurales, objet des titres fonciers n°s 464, 465, 466 et 467/CF du Bas-Cavally sises à Grand-Béréby, pour une durée de **QUATRE VINGT DIX NEUF** (99) années entières et consécutives, renouvelable qui commence à compter de la date de la signature des présentes, à la SOGB qui accepte, pour la réalisation de son objet social.

D E S I G N A T I O N

Les terres concernées sont celles mentionnées dans le préalable du présent bail ; elles sont situées dans la zone de Grand-Béréby, entre San-Pedro et Tabou.

O R I G I N E D E L A P R O P R I E T E

En raison de la nature juridique du titre de propriété produit, l'origine de la propriété ne sera pas plus longuement établie.

C L A U S E S E T C O N D I T I O N S

Ce bail soumis aux dispositions de la loi du 25 juin 1902, est consenti aux clauses et conditions suivantes que le preneur s'oblige formellement à respecter et à exécuter :

- 1) Prendre le terrain dans l'Etat où il se trouve actuellement sans pouvoir prétendre à aucune indemnité pour raison du bon ou mauvais état du sol et du sous-sol ;
- 2) Souffrir des servitudes passives ou non apparentes, continues ou discontinues, s'il en existe, sans recours contre le bailleur, notamment toutes les servitudes de passage, d'implantation ou d'appui nécessitées par l'installation de lignes téléphoniques, de transport d'énergie électrique ou hydraulique, aériennes ou souterraines, que l'Administration serait amenée à établir ;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- 3) Maintenir en bon état les réalisations faites ou qui seront faites sur les terrains donnés à bail, les améliorer, si besoin, entretenir lesdites réalisations et les remettre au bailleur à la fin du bail ou à l'époque de sa résiliation en bon état d'entretien.

Le preneur ne sera pas responsable des destructions résultant d'un cas fortuit ou de force majeure.

L'Etat des lieux pourra être constaté, si besoin, par les représentants de l'Administration.

- 4) En cas d'abandon des réalisations, une mise en demeure sera notifiée au preneur en la forme administrative, au domicile ci-après élu, d'avoir à remettre les lieux en état dans un délai normal, eu égard aux travaux à effectuer. Faute d'y déférer dans le délai imparti, la résolution de l'emphytéose sera immédiate.
- 5) S'opposer à toutes usurpations et à tous empiètements et en prévenir le bailleur, à peine d'en demeurer garant et responsable ;
- 6) Payer, en sus du loyer ci-après stipulé, les contributions de toute nature auxquelles les biens présentement loués pourront être imposés et l'ensemble des charges locales, communales ou autres ;
- 7) Subir à toute époque, en cours de bail, la reprise par l'Administration des terrains qui seraient nécessaires aux publics.

S'il s'agit de terrains bâtis ou supportant des mises en valeur agricoles, la reprise aura lieu moyennant une indemnité à fixer d'accord parties. L'expertise sera obligatoire si cet accord n'est pas obtenu.

Chaque partie choisit un expert. En cas de désaccord entre eux, un troisième expert sera désigné à la requête de la partie la plus diligente, par le Tribunal du ressort duquel relève le terrain.

- 8) Le preneur s'engage à n'utiliser le terrain donné à bail que pour l'usage ci-avant défini.
- 9) Le renouvellement du présent bail ne peut être tacite. A son expiration, si le preneur n'en a pas demandé le renouvellement au moins un an à l'avance, ou encore si ce renouvellement ne lui est pas accordé, il devra laisser et abandonner au bailleur les constructions et plantations qu'il aura pu faire, sans pouvoir prétendre pour les unes et pour les autres à aucune indemnité.
- 10) Le preneur paiera les droits de timbre et d'enregistrement du présent contrat, ainsi que les frais d'inscription du bail à la Conservation Foncière.



- 11) En cas de résiliation prononcée pour inobservation de l'une des conditions ci-dessus énumérées, le preneur sera tenu de laisser au bailleur sans indemnité, toutes les constructions et améliorations qu'il aura faites.

Le présent bail est fait moyennant un loyer annuel de 300 FCFA/ha soit 10.413.600 FCFA (Dix millions quatre treize mille six cent francs CFA), que le preneur s'oblige à payer au bailleur, à la Direction des Recettes Domaniales à Abidjan, chaque année et d'avance.

A défaut du paiement de deux années consécutives, le bailleur pourra prononcer la résolution de l'emphytéose après une sommation administrative demeurée sans effet.

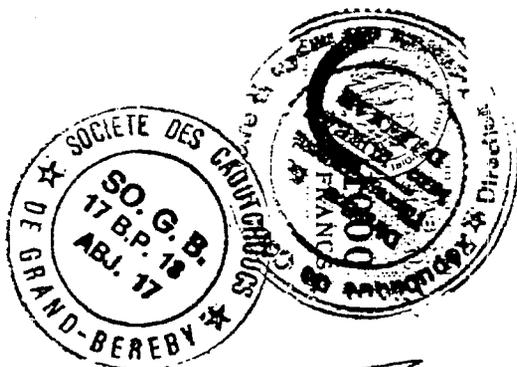
Il est formellement convenu que le preneur aura la faculté de se dégager du présent bail, avant la date d'expiration, en faisant connaître son intention au bailleur, un an avant la date de prise d'effet.

Le preneur devra alors laisser au bailleur les biens objets de l'emphytéose et les améliorations y apportées sans pouvoir prétendre à aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE

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

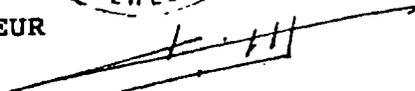
- LE MINISTRE DE L'AGRICULTURE ET DES RESSOURCES ANIMALES en ses bureaux à l'immeuble de la Caisse de Stabilisation et de Soutien des Prix des Productions Agricoles, à Abidjan Plateau.
- SOGB, Société Anonyme, en son siège à SAN PEDRO, BP 365.



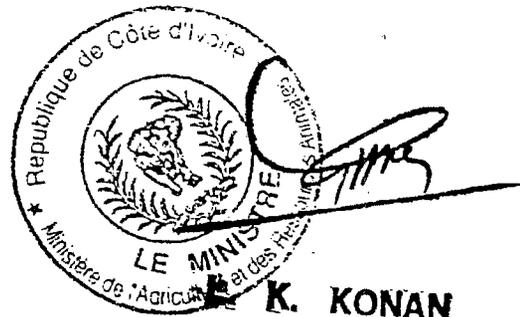
Fait en dix exemplaires originaux.

à ABIDJAN, le 22 NOV. 1995

LE PRENEUR


Mr KOFFY Fulgence
Président du Conseil d'Administration

LE BAILLEUR


LE MINISTRE
K. KONAN

classifié

α, 57α. 3L=40 800 = 781030 2/5

ENREGISTRÉ A L'ISOLAN

Le 14 DEC. 1995

REGISTRE A.C.P. - Vol. 29. F. 46.

N° ... 627 ... Bord. ... 232 ... 01.

RECU Sept cent quatre vingt
et un mille cinq francs 0.

L'Inspecteur

