

MINISTERE DE L'ECONOMIE  
ET DES FINANCES

REPUBLIQUE DU CONGO  
Unité-Travail-Progrès

-----  
CABINET  
-----

Arrêté n°

12 514

/MEF/CAB. -

portant approbation de l'avenant au contrat de bail emphytéotique  
du 21 avril 2016

LE MINISTRE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES,

Vu la Constitution ;

Vu la loi n° 021-88 du 17 septembre 1988 sur l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu la loi n° 9-2004 du 26 mars 2004 portant code du domaine de l'Etat ;

Vu la loi n° 10-2004 du 26 mars 2004 fixant les principes généraux applicables aux régimes domanial et foncier ;

Vu la loi n° 25-2008 du 22 septembre 2008 portant régime agrofoncier ;

Vu le décret n° 2005-552 du 7 novembre 2005 fixant les modalités d'attribution des biens immobiliers du domaine privé de l'Etat ;

Vu le décret n° 2022-1850 du 24 septembre 2022 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret n° 2022-1880 du 21 novembre 2022 relatif aux attributions du ministre de l'économie et des finances ;

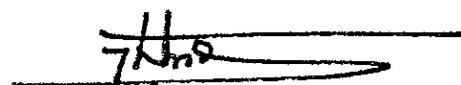
Vu l'arrêté n° 8783/MFBPP-CAB du 23 septembre 2016 portant attribution en jouissance par voie de bail emphytéotique, d'une réserve foncière de l'Etat située au lieu-dit « Kinguembo », district de Loudima, département de la Bouenza

ARRETE :

**Article premier** : Est approuvé l'avenant au contrat de bail emphytéotique du 21 avril 2016, conclu entre l'Etat Congolais et la société Tolona SA dont le texte est annexé au présent arrêté.

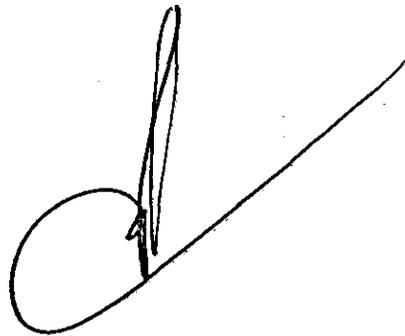
**Article 2** : Le présent arrêté sera enregistré et publié au Journal officiel de la République du Congo.

Fait à Brazzaville, le 5 octobre 2023



Jean-Baptiste ONDAYE. /

**AVENANT**  
**AU**  
**CONTRAT DE BAIL**  
**EMPHYTEOTIQUE DU 21 AVRIL 2016**



**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Le Ministère des Affaires Foncières et du Domaine Public, chargé des relations avec le Parlement, ayant son siège à l'immeuble Tour NABEMA, 9<sup>e</sup> étage, Brazzaville, République du Congo, représenté par **monsieur Pierre MABIALA**, ministre des affaires foncières et du domaine public, chargé des relations avec le parlement ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Le Ministère des Finances et du Budget, sis au Croisement Boulevard Denis SASSOU N'GUESSO et l'avenue Cardinal Émile BIAYENDA, Ex-Immeuble BCC, Brazzaville - République du Congo, B.P.2083, représenté par **monsieur Calixte NGANONGO**, ministre des finances et du budget ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « l'Etat Congolais » :

**D'UNE PART,**

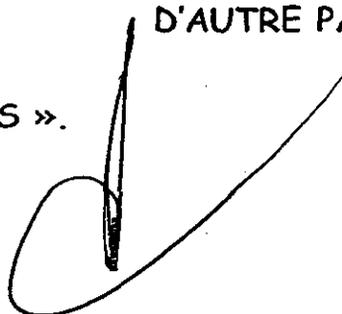
Et

La Société TOLONA S.A., sise Avenue Loudima, département de la Bouenza, Tél : (+242) 06 818 19 21, représentée par son **directeur général adjoint**, **monsieur Jule-Pauldi KOULOUMBOU**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « la Société TOLONA S.A. » :

**D'AUTRE PART**

Ci-après désignées ensemble « LES PARTIES ».



## IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Gouvernement de la République a conclu., en date du 21 avril 2016, avec la société TOLONA S.A., un contrat de bail emphytéotique portant sur une réserve foncière située au lieu-dit « Kinguembo-Soulou », district de Loudima, département de la Bouenza, d'une superficie de dix-neuf mille neuf cent vingt-huit hectares, soixante-trois ares, soixante-dix-huit centiares (19 928 ha 63 a 78 ca), issue de l'ancien ranch de Louboulou.

Conformément aux dispositions du décret n°2005-552 du 07 novembre 2005 fixant les modalités d'attribution des biens immobiliers du domaine privé de l'Etat, le ministre des finances, du budget et du portefeuille public avait, par Arrêté n°8783/MFBPP-CAB du 23 septembre 2016 ; consacré cette attribution en jouissance par voie de bail emphytéotique à ladite société suivant les modalités fixées par le contrat.

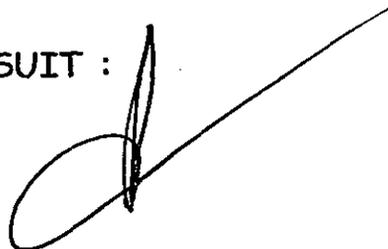
En référence aux dispositions du contrat de bail emphytéotique du 21 avril 2016, le bail est conclu pour une durée de cinquante (50) ans, assortie d'une période de trois (03) ans correspondant à la phase d'installation et de développement de l'outil agricole, moyennant une redevance annuelle de trente millions (30.000.000) de francs CFA payable après échéance du délai de grâce de trois (03) ans.

Cependant, tenant compte de la complexité de l'activité agricole dont les résultats ne sont pas toujours en adéquation avec les prévisions faites, d'une part, et des contraintes liées à la survenance de la pandémie à coronavirus COVID-19, la société TOLONA S.A. a sollicité la révision de certaines dispositions du bail conclu avec l'Etat Congolais.

Dans le souci de permettre à la société TOLONA S.A. de survivre dans ce nouvel environnement social, économique et sanitaire difficile, il a paru nécessaire pour l'Etat Congolais de revoir certaines clauses du bail initial.

C'est pourquoi, les Parties conviennent ensemble du présent avenant qui révisé les termes du contrat de bail initial du 21 avril 2016.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :



## **Article premier : Objet de l'avenant**

Le présent avenant a pour objet la modification des articles 4, 5, 7 et 9 du bail emphytéotique du 21 avril 2016.

## **Article 4 nouveau : Charges et conditions**

Outre l'obligation stipulée à l'article 2 ci-dessus, la Société TOLONA S.A. s'engage à remplir les charges et conditions de bail suivantes :

- Exploiter pour son propre compte et maintenir en bon état environnemental, le domaine foncier, objet du présent bail ;
- Supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever ce domaine foncier ;
- Construire à ses frais, tous les ouvrages prévus dans le cadre de son projet agricole ;
- Laisser ou abandonner en fin de bail, à l'Etat Congolais ou à ses démembrements, toutes les constructions et améliorations, de toute nature qui auront été édifiées pendant la durée du bail ;
- S'abstenir de céder le bail ou de sous-louer le domaine foncier, ou en partie, sauf à obtenir l'accord préalable écrit de l'Etat Congolais ;
- S'acquitter de toutes les contributions publiques, taxes et charges auxquelles le domaine foncier loué et les constructions à ériger pourront être imposés ;
- Ne pas changer la destination du domaine foncier loué telle qu'elle résulte de l'obligation de mise en valeur ;
- Ne pas céder en totalité ou en partie, ses droits réels résultants du présent bail.

## **Article 5 nouveau : Redevance**

Outre les charges et conditions énoncées à l'article 4 ci-dessus, le présent bail est consenti moyennant paiement d'une redevance annuelle de cinq millions (5.000.000) de francs CFA, que la Société TOLONA S.A., s'oblige à payer d'avance, à la caisse du receveur de la direction de l'enregistrement de la fiscalité foncière et domaniale à Brazzaville.



La première échéance interviendra à l'expiration de la phase de développement de l'outil agricole dont la durée est fixée à huit (08) années, à compter de la publication du règlement qui octroie le présent bail emphytéotique.

Ce délai commencera à courir à partir de la date de la publication du premier règlement ayant octroyé le présent bail emphytéotique.

A défaut de paiement dans les délais ci-dessus impartis, ladite somme sera productrice de plein droit, sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, des intérêts de retard calculés aux taux d'escompte normal pratiqué par la Banque Centrale des Etats de l'Afrique Centrale.

Ces intérêts sont calculés à compter de la date d'expiration du délai précité, jusqu'au jour du paiement effectif, tout mois commencé et dû.

#### **Article 7 nouveau : Expiration du bail**

A l'expiration du bail et pour quelque motif que ce soit, hormis le cas de l'exercice du droit de reprise, le domaine foncier fera retour libre de toutes charges au domaine de l'Etat.

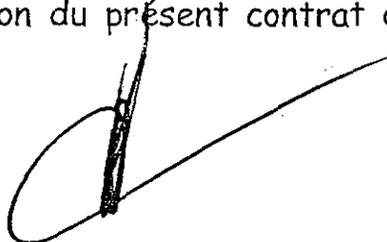
Les constructions, installations et aménagements de toute nature qui existeront sur le domaine foncier loué, deviendront gratuitement et libres de toutes charges, la propriété de l'Etat Congolais.

L'Etat Congolais pourra demander à la Société TOLONA S.A. au moment de la libération des lieux, de faire procéder à tous les travaux nécessaires à leur remise en état.

#### **Article 9 nouveau : taxes et enregistrement**

Le présent bail est enregistré gratis.

Il sera remis à la société TOLONA S.A, un original du présent contrat de bail, revêtu d'une mention constatant la date de notification de son approbation, ainsi qu'un certificat constatant la publication du présent contrat de bail au livre foncier.



## Article 2 : Entrée en vigueur

Le présent avenant au bail emphytéotique du 21 avril 2016 entrera en vigueur après accomplissement des formalités suivantes :

- signature par les Parties ;
- publication du règlement qui octroie le présent avenant.

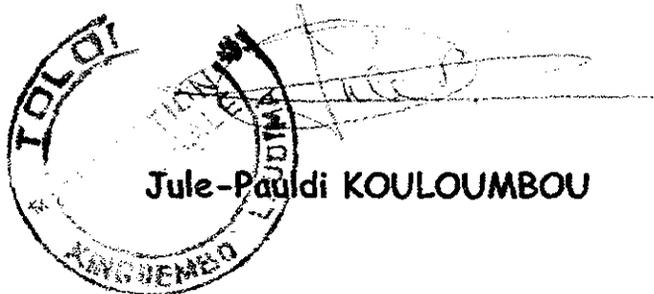
## Article 3 : Dispositions diverses

Les autres dispositions du contrat restent sans changement.

Fait à Brazzaville, le 30 MARS 2021

En trois (3) exemplaires originaux,

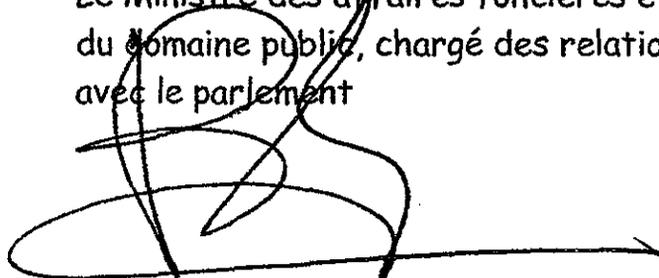
Pour la Société TOLONA S.A.  
Le Directeur général adjoint



Jule-Pauldi KOULOUMBOU

Pour l'Etat Congolais

Le Ministre des affaires foncières et  
du domaine public, chargé des relations  
avec le parlement



Pierre MABIALA

Le Ministre des finances et du budget



Calixte NGANONGO