

CONTRAT DE BAIL À CONSTRUCTION DE TYPE BOT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La **COMMUNE DE [Nom de la Commune]** (ou **LE CONSEIL RÉGIONAL DE [Nom de la Région]**), Collectivité Territoriale, personne morale de droit public, régie par la loi n° 2012-1128 du 13 décembre 2012 portant organisation des collectivités territoriales.

Siège social : [Adresse exacte, localité].

Représentée par Monsieur/Madame **[Nom et Prénoms du Maire/Président]**, ès qualité de Maire (ou de Président) de ladite Collectivité conformément à l'arrêté de constatation n°..... .

Agissant en vertu de la Délibération du Conseil Municipal (ou Régional) n° **[Numéro]** du **[Date]**, dûment approuvée par l'autorité de tutelle [Numéro d'approbation] du **[Date]**, l'autorisant à signer la présente Convention.

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** »

D'une part,

ET

La Société **[Dénomination Sociale]**, [Forme juridique : ex. SA, SARL, SCI, etc.], de nationalité [Nationalité], au capital de **[Montant en FCFA]**,

Siège social : [Adresse exacte].

Immatriculée au RCCM sous le numéro : [Numéro RCCM], représentée par Monsieur/Madame **[Nom et Prénoms du Représentant]**, ès qualité de Gérant/Directeur Général, disposant de tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »,

D'autre part

Le bailleur et le preneur sont ci-après désignés « **LES PARTIES** » ou individuellement « **LA PARTIE** »

Lesquelles parties, ont convenu et arrêté les présentes clauses et conditions d'un bail à construction de type Build-Operate-Transfer (BOT) ayant fait l'objet d'une approbation de l'autorité de tutelle suite à la délibération du conseil ayant autorisé les présentes comme modalité de construction de ... (école, marché, gare routière, centre polyvalent, morgue, d'infrastructures marchandes, ...) situé à**(Situation géographique)**

PRÉAMBULE

Le bailleur est propriétaire d'un terrain à bâtir, libre de toute occupation ou occupé par des tiers et apte à recevoir une nouvelle construction.

Souhaitant le valoriser sans en perdre la propriété, il consent à accorder au preneur un bail à construction, au sens des articles 3 et suivants de la loi n°2019-576 du 26

juin 2019 portant Code de la Construction et de l'Habitat et des articles 617 et suivants du Code civil et au regard de la loi n° 2003-208 du 07 juillet 2003 portant transfert et répartition de compétences de l'Etat aux collectivités territoriales.

Le preneur, pour sa part, assure, à ses risques et périls, la conception, le financement, la construction et l'exploitation de l'ouvrage, pour une durée déterminée, à l'issue de laquelle il en transfère la propriété et la gestion au bailleur, en bon état de fonctionnement, sans indemnité.

Les parties, conscientes de l'intérêt public du projet et animées du souci d'assurer sa bonne exécution, ont donc convenu de formaliser leurs engagements dans la présente convention de type BOT.

CHAPITRE I : OBJET DE LA CONVENTION, DÉSIGNATION, RÉGIME JURIDIQUE, DURÉE ET COÛT DE REALISATION

Article 1 : Objet de la convention

Le bailleur consent au preneur, qui accepte, un bail à construction de type BOT portant sur le terrain décrit ci-après, en vue d'y édifier, à ses frais, un bâtiment à usage de [usage prévu : commercial, industriel, d'habitation, etc.], selon les plans dûment adoptés par le Conseil de la collectivité territoriale (commune/région) et les autorisations administratives.

Le présent bail est soumis particulièrement aux dispositions de la loi n° 2012-1128 du 13 décembre 2012 portant organisation des collectivités territoriales et de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant le Code de la Construction et de l'Habitat et confère au preneur un droit réel immobilier sur l'ouvrage pendant sa durée.

Article 2 : Désignation

Le terrain est situé à [Quartier, Commune, Lotissement], d'une superficie de [Surface en m²]. Il est identifié par : n° du titre de propriété foncière ou n° de l'arrêté du lotissement, (à défaut, indiquer le fondement de la propriété foncière).

Article 3 : Etat juridique

Le bailleur garantit être propriétaire du terrain libre de toute occupation. Il ne fait objet ni d'hypothèque, ni de nantissement.

En cas d'occupation du terrain, le bailleur est responsable de la relocalisation temporaire des occupants préalablement recensés et de l'aménagement du site temporaire, le cas échéant. Le bailleur supporte les charges et risques liés à cette opération sauf stipulation contraire acceptée par les parties.

Le bailleur donne mandat au preneur d'exécuter la démolition aux risques et frais du preneur, lequel devra obtenir le permis de démolir.

Les gravats de démolition deviennent la propriété du preneur, sauf demande contraire du bailleur. Tout bien ou objet (matériel ou de valeur) découvert au cours des travaux sera immédiatement et intégralement restitué au bailleur.

Le preneur déclare avoir visité le terrain de sorte qu'il ne peut engager des poursuites pour dol du bailleur en ce qui concerne l'état du terrain.

Article 4. Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée ferme et principale de [Durée en années, qui ne peut excéder 25 ans] années, qui englobe la période de construction et la période d'exploitation.

La durée du bail commence à courir à compter de la date de notification au preneur de l'ordre de service de démarrage. Cette notification ne peut être antérieure à la date de signature de la convention.

Article 5. Coût de réalisation

Le coût de réalisation de l'ouvrage est évalué au montant de ...(en lettre et en chiffre)..... francs CFA.

Article 6 : Condition suspensive et notification

La signature de la convention est subordonnée à l'approbation par l'Autorité de Tutelle de la délibération autorisant la signature du projet de convention.

Dès la levée de la condition suspensive et la signature de la convention, le bailleur notifie au preneur la durée des travaux, la durée d'exploitation, le coût et la date de rétrocession de l'ouvrage au bailleur.

CHAPITRE II : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Article 7 : Mise à disposition du terrain

Le bailleur :

- met le terrain à disposition du preneur ;
- s'engage à garantir au preneur la jouissance paisible du terrain pendant toute la durée de la convention ;
- assiste, le cas échéant, le preneur dans toutes les démarches administratives ;
- met en place un comité de suivi de l'exécution du bail, composé de représentants habilités des parties et de l'autorité de tutelle.

Article 8: Suivi et contrôle

Le bailleur se réserve le droit de visiter le chantier, d'exiger la communication des rapports du maître d'œuvre et du bureau de contrôle, et de formuler toutes observations relatives à la conformité des travaux.

Article 8 : Comité de Suivi

Le Comité de suivi se réunit périodiquement, (hebdomadairement ou mensuellement) en phase de construction et (mensuellement ou semestriellement) en phase d'exploitation, sous la présidence du représentant de l'Autorité de tutelle.

Les frais de fonctionnement et les jetons de présence des membres du comité de suivi sont à la charge du preneur suivant un barème fixé par les parties.

CHAPITRE III : OBLIGATIONS DU PRENEUR

Article 9 : Conformité des Ouvrages

Le preneur s'engage à mobiliser les ressources financières nécessaires et à édifier à ses frais l'ouvrage conformément aux plans, au Devis Quantitatif et Estimatif (DQE) et

au cahier des charges techniques et administratives, en respectant les règles de l'art et les normes techniques en vigueur.

Le preneur est tenu de tenir compte des observations faites par le bailleur lors de ses visites de chantier.

Article 10 : Mandat de Maîtrise d'Œuvre

Le preneur est tenu de contractualiser avec un architecte agréé, un maître d'oeuvre et un Bureau de Contrôle Technique (BCT) agréé, dont le choix devra être soumis à la validation préalable et définitive du bailleur.

Article 11 : Assurance et garantie décennales

L'architecte, le maître d'oeuvre et le preneur doivent justifier de la souscription aux assurances décennales requises et garantir la solidité des ouvrages pour au moins les dix premières années d'exploitation.

Article 12 : Entretien et assurance

Le preneur s'engage à maintenir les constructions en bon état et à les assurer contre les risques d'incendie, d'effondrement et de catastrophes naturelles pendant toute la durée du bail. Il en transmettra les attestations au bailleur chaque année.

CHAPITRE IV : OBLIGATIONS COMMUNES AUX PARTIES

Article 13 : Collaboration

Les parties s'obligent à collaborer de bonne foi pendant toute la durée du bail et à prendre en temps utiles, chacune en ce qui la concerne, les décisions qui lui incombent et qui sont nécessaires à la bonne exécution de la convention.

Article 14 : fixation des montants de « pas de porte », redevance, loyer et frais de dossier

Les parties conviennent de fixer d'un commun accord les montants de « pas de porte », redevance, loyer et frais de dossier sur proposition du preneur; leur collecte incombe exclusivement au preneur.

Les pas de porte, redevance, loyer et frais de dossier doivent faire l'objet d'une délibération du conseil de la collectivité territoriale soumise à l'approbation de l'autorité de tutelle conformément à la loi.

CHAPITRE V : TRAVAUX ET SUIVI TECHNIQUE

Article 15 : Démarrage des travaux

Les travaux ne pourront commencer qu'après émission d'un ordre de service de démarrage du bailleur qui précise:

- la date de démarrage effectif ;
- la durée prévisionnelle des travaux ;
- les conditions techniques d'exécution.

Tout démarrage de chantier sans ordre de service de démarrage est considéré comme irrégulier et engage la pleine responsabilité de l'une ou l'autre des parties selon le cas.

Article 16 : Réunions de suivi

Pendant la période des travaux, les parties conviennent de tenir une réunion périodique (hebdomadaire, mensuelle, trimestrielle...) de suivi sur le site ou au siège du bailleur. Ces réunions permettent de :

- suivre l'avancement des travaux ;
- valider les situations d'exécution ;
- résoudre les difficultés techniques éventuelles.

Chaque réunion fait l'objet d'un procès-verbal cosigné par les représentants habilités du bailleur et du preneur.

Article 17 : Contrôle technique

Le bureau de contrôle technique est désigné d'un commun accord des parties. Le bailleur valide ce choix par écrit. Le preneur en supporte la charge financière. Le bureau de contrôle adresse ses rapports périodiques simultanément au bailleur et au preneur, lesquels s'engagent à exiger la correction immédiate de toute non-conformité constatée dans un délai de jour / mois.

Article 18 : Études techniques et validation

Les études architecturales et techniques sont réalisées par un architecte agréé par l'Ordre des Architectes de Côte d'Ivoire ou par un maître d'œuvre, selon le cas.

Ces études doivent être adoptées par le bailleur avant toute exécution.

Article 19 : Modifications

Aucune modification substantielle (structure, superficie, matériaux, plan, destination de l'ouvrage etc.) ne peut intervenir sans accord écrit du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité de tutelle.

Article 20 : Délais et pénalités

Le preneur s'engage à achever et livrer l'ouvrage dans un délai maximum de [Nombre] mois à compter de la date de notification de l'ordre de service de démarrage.

En cas de retard dans les travaux non imputable au bailleur, le preneur est soumis à une pénalité conformément à la législation en vigueur relative aux marchés publics.

Article 21 : Résiliation pour retard

Tout retard de livraison excédant ... mois entraîne de plein droit la résiliation du présent bail, sans préjudice de l'application de l'article 30 du présent bail.

En cas de faute grave et avérée du bailleur, le preneur aura droit à une indemnité calculée selon les modalités de l'article 30 de la présente convention.

Article 22 : Réceptions de l'ouvrage

La réception provisoire de l'ouvrage est prononcée à l'achèvement des travaux par le maître d'œuvre, après vérification de la conformité aux plans et prescriptions du Bureau de Contrôle Technique (BCT).

La réception définitive intervient au terme de la durée de jouissance du bail, après vérification de l'ouvrage par le bailleur ou son représentant.

CHAPITRE VI: CONDITIONS FINANCIERES ET FISCALES

Article 23 : Contrepartie financière et régime de paiement

Le présent bail est consenti moyennant une redevance annuelle de bail de [Montant en FCFA], payable d'avance au bailleur par tranche, mensuelle ou trimestrielle avant le 10^{ème} jour du début du mois ou du trimestre.

Les paiements s'effectueront auprès du comptable public de la Collectivité Territoriale, selon les modalités de recouvrement prévues par la législation en vigueur.

Article 24 : Perception de Taxes diverses et contrôle des loyers des exploitants

Conformément à la délibération des taxes, le preneur versera au bailleur une taxe mensuelle d'occupation du domaine public exploité pour la publicité.

Nonobstant les dispositions précédentes, la collectivité territoriale conserve l'intégralité de sa compétence et de son droit de recouvrer directement auprès des exploitants la Taxe forfaitaire des petits commerçants dont le montant annuelle du chiffre d'affaires est inférieur à cinq millions (5 000 000) de FCFA conformément aux montants prévus par sa délibération des taxes.

De même en cas de non-paiement de la redevance, la Collectivité territoriale peut adresser des ordres de recettes aux exploitants en vue de recouvrer le montant de la redevance convenue dans la quote-part des loyers revenant au preneur.

Le preneur est tenu de transmettre aux services financiers du bailleur une copie sincère de tous les baux de sous-location signés et des quittances de loyers perçus mensuellement.

Article 25 : Charges, Impôts et Assurances

Le preneur est tenu d'acquitter la totalité des charges, taxes et impôts présents et futurs, y compris l'Impôt Foncier, relatifs aux constructions et à l'exploitation.

Le preneur doit souscrire et maintenir valides les polices d'assurance (Incendie, Dommages-Ouvrages) et celles contre les explosions et les dégâts des eaux, désignant le bailleur co-bénéficiaire.

Le preneur délègue et transporte au profit du bailleur le montant de toutes les indemnités d'assurance en cas de sinistre, lesquelles seront séquestrées pour garantir l'obligation de reconstruction.

CHAPITRES VII : DROITS RÉELS, SÛRETÉS ET EXPLOITATION

Article 26 : Propriété et Droits Réels

Le terrain objet du bail reste la propriété exclusive, inaliénable et imprescriptible de la Collectivité Territoriale.

Les constructions édifiées confèrent au preneur un Droit Réel Immobilier sur les ouvrages pour la durée du bail, lui donnant un droit de jouissance et d'exploitation.

Le preneur pourra constituer des sûretés ou hypothèques sur son Droit Réel Immobilier (l'Ouvrage) au profit de ses créanciers, à condition d'obtenir l'accord expresse et préalable du Conseil Municipal/Régional du bailleur, étant entendu que la durée de ces sûretés ne pourra excéder la durée restante du Bail.

Article 27 : Cession du bail et Sous-Location

La cession par le preneur de son Droit au présent bail à un tiers est soumise à l'accord préalable et écrit du bailleur, après autorisation du Conseil Municipal/Régional soumise à l'approbation de l'autorité de tutelle.

Le preneur cédant restera garant solidaire du cessionnaire pour l'exécution des obligations.

Le preneur peut consentir des baux de sous-location aux exploitants pour une durée qui ne saurait excéder la durée restante du présent bail à construction.

Article 28 : Réglementation, Gestion et Publicité de l'Ouvrage

Le preneur s'engage à élaborer un Règlement Intérieur du Marché (RIM) régissant l'organisation, le fonctionnement, la sécurité et l'hygiène de l'Ouvrage. Ce règlement devra être validé par le Conseil Municipal/Régional avant l'ouverture de l'exploitation.

La gestion, l'entretien, le gardiennage et le nettoyage des espaces communs (allées, blocs sanitaires, parkings, voies d'accès internes) incombent au preneur. Le preneur s'engage à assurer un nettoyage complet des espaces communs et de leurs abords, et ce, à une fréquence minimale de [Préciser la fréquence : ex. : trois (3) fois par semaine].

Les supports publicitaires (façades, panneaux permanents) exploités directement par le preneur sont assujettis aux redevances publicitaires d'occupation du domaine public. Les enseignes des exploitants sont soumises individuellement aux taxes et redevances prévues par la délibération des taxes du bailleur.

Article 29 : Sécurisation des Investissements et interdiction d'accès

Le bailleur s'engage à garantir au preneur la jouissance paisible de l'Ouvrage et à sécuriser ses investissements.

Au cas où le bailleur interdirait l'accès du preneur à l'Ouvrage sans qu'une faute avérée ne lui soit attribuée, ce dernier aura droit à une indemnité.

CHAPITRE VIII: FIN DU BAIL ET RÉSILIATION

Article 30 : Conditions et conséquences de la résiliation du fait du preneur

Le contrat sera résilié de plein droit pour :

- 1) Défaut de paiement de la redevance pendant plus de six (6) mois ;
- 2) Inexécution des charges conventionnelles à la suite d'une mise en demeure restée sans effet pendant quarante-cinq (45) jours ;
- 3) Retard de livraison excédant dix-huit (18) mois.

En cas de résiliation aux torts du preneur, les constructions, même inachevées, deviendront immédiatement la propriété du bailleur.

A cette occasion, les parties conviennent que l'indemnité due au preneur ne peut être supérieure à 70% de la valeur des travaux réalisés.

L'indemnité due en conséquence du preneur fauteur ne peut être mandatée qu'après inscription préalable de ladite indemnité dans le programme triennal qui suivra la notification de résiliation.

Article 31 : Conditions et conséquences de la résiliation du fait du bailleur

Au cas exceptionnel où une expropriation serait prononcée par une décision judiciaire ou que le bailleur interdirait l'accès du preneur à l'Ouvrage sans qu'une faute avérée ne soit attribuée au preneur, le preneur aura droit à une indemnité fixée par le Tribunal prenant en compte la valeur résiduelle actualisée des Constructions et les Profits raisonnablement attendus sur la période restante du bail.

Article 32 : Protection des tiers créanciers et hypothécaires

Si le preneur a constitué des sûretés sur l'ouvrage, la résiliation ne pourra intervenir qu'après un délai de quarante-cinq (45) jours suivant la signification de la mise en demeure d'exécuter aux créanciers.

Les créanciers hypothécaires auront un délai d'un (1) mois suivant la dénonciation publique du bail pour signifier au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur.

Article 33 : Expiration du bail et rétrocession

À l'expiration du terme fixé, l'Ouvrage, l'ensemble des équipements fixes et des aménagements réalisés par le preneur deviendront la propriété exclusive et gratuite du bailleur, de plein droit, sans aucune indemnité ni compensation d'aucune sorte.

Le bailleur deviendra notamment propriétaire de l'ensemble des travaux, constructions et équipements suivants : Infrastructures de Bâtiment, Aménagements Spécifiques, Réseaux et Voies, Équipements Généraux, et tout autre élément d'infrastructure réalisé sur le terrain.

Tous les contrats de sous-location ou d'occupation consentis par le preneur seront automatiquement annulés à la date d'expiration.

Article 34 : Avenants

Toute modification des dispositions de la présente convention ne peut intervenir que par voie d'avenant écrit, signé par les deux parties, après accord exprès sur son contenu.

Aucun document ou échange antérieur ou postérieur à la signature de la présente convention ne pourra être considéré comme un avenant s'il n'a pas été formalisé selon les conditions prévues au présent article.

CHAPRITE IX : DISPOSITIONS FINALES ET RÈGLEMENT DES LITIGES

Article 35 : Formalités, Enregistrement et Frais

Le présent contrat doit faire l'objet des formalités d'enregistrement et de publicité foncière à la Conservation Foncière et Hypothécaire compétente.

Tous les frais, droits, impôts, droits d'enregistrement et honoraires du présent contrat, y compris ceux de publication, seront à la charge du preneur.

Le bailleur sera tenu d'assurer à ses frais la mainlevée et la radiation de toute inscription hypothécaire ou de droits réels antérieurs non déclarés.

Article 36 : Règlement des Différends et Compétence

Toute contestation devra, préalablement, faire l'objet d'une Négociation Amiable, puis de la Saisine de l'Autorité de Tutelle (recours hiérarchique) conformément à l'article 128 de la Loi 2012-1128 portant organisation des collectivités territoriales.

À défaut de solution amiable ou administrative, le différend sera soumis à la Cour d'Arbitrage de Côte d'Ivoire, qui sera seule compétente.

Article 37 : Documents en annexe

Les annexes, à la présente convention sont :

Les annexes, à la présente convention sont (*à titre indicatif car non exhaustif*) :

- Annexe I : Plans Architecturaux
- Annexe II : Devis Quantitatif et Estimatif et (DQE).
- Annexe III : Procès-Verbal de bornage et plan de masse du terrain.
- Annexe IV : Cahiers des clauses administratives (générales et particulières) .
- Annexe V : Cahier des clause Techniques (générales et particulières)
- Annexe VI : Planning d'exécution des travaux
- Annexe VII : inventaire détaillé et exhaustif des équipements rétrocédés gratuitement au bailleur.
- Annexe VIII : Liste des personnes à relocaliser (en cas d'occupation du terrain par des tiers

Article 36 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leurs sièges sociaux respectifs.

Article 37: Entrée en vigueur

La présente convention entre en vigueur à compter de sa signature par les parties.

Fait et passé à les jour, mois et an.

Et après lecture, les parties ont signé.

LE BAILLEUR
Le Maire/Le Président

LE PRENEUR