

DECRET N°01- 040 /P-RM DU 02 FEV. 2001

DETERMINANT LES FORMES ET CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES
TERRAINS DU DOMAINE PRIVE IMMOBILIER DE L'ETAT.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

VU la Constitution,
VU l'Ordonnance N°00-027/P-RM du 22 mars 2000 portant Code Domanial et Foncier ;
VU le Décret N°00-055/P-RM du 15 février 2000 portant nomination du Premier ministre ;
VU le Décret N°00-057/P-RM du 21 février 2000 portant nomination des membres du
Gouvernement ;

STATUANT EN CONSEIL DES MINISTRES,

D E C R E T E :

TITRE I : DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : Le présent décret détermine les formes et conditions d'attribution des terrains du domaine privé immobilier de l'Etat.

Article 2 : Les terrains du domaine privé immobilier de l'Etat, peuvent être attribués selon les modalités suivantes : concession rurale, cession, location et affectation.

TITRE II : DE LA CONCESSION RURALE

Chapitre I : De l'attribution de la concession

Article 3 : Le droit de concession est réputé meuble. Il doit être dûment inscrit au livre foncier à la demande du concédant.

Article 4 : Peuvent être objet de concession rurale, tous les terrains à vocation agricole, zootechnique ou forestière, situés en dehors des centres urbains conformément aux plans d'aménagement dûment approuvés.

Article 5 : Le concessionnaire peut être une personne physique ou morale.

Lorsque la demande d'obtention d'une concession émane d'une personne morale constituée en forme de société, celle-ci doit obéir aux dispositions suivantes :

Article 10 : Les personnes dont les intérêts sont lésés par les demandes de concession peuvent déposer auprès de l'administration concédante leur opposition dans le délai prévu à l'article 9.

Article 11 : Le droit de concession peut être accordé par voie d'adjudication publique ou par appel d'offres pour les concessions rurales sises dans les zones déterminées par décret pris en Conseil des Ministres, compte tenu des conditions de culture particulièrement favorables ou des grands travaux d'aménagements réalisés ou prévus.

Chapitre II : Des droits et obligations des parties

Article 12 : Les concessions rurales donnent lieu à la perception d'une redevance dont le montant et les modalités de versement sont inscrits au cahier de charges.

La redevance annuelle est calculée en tenant compte des barèmes généraux fixés par décret pris en Conseil des Ministres en fonction de la situation géographique des terrains et de la qualité du sol.

Dans le cas d'attribution de concession par voie adjudication publique ou par appel d'offres, le montant de la redevance résulte de l'adjudication ou de l'appel d'offres.

Article 13 : Le concessionnaire prend le terrain dans l'état où il se trouve sans pouvoir prétendre à aucune garantie, indemnité ni diminution de redevance soit pour vices cachés ou dégradation, soit pour erreur dans la désignation ou la contenance.

Article 14 : La reprise ou la réduction de la concession pour cause d'utilité publique s'effectue dans les conditions suivantes :

- a) l'Administration se réserve le droit de reprendre à toute époque tout ou partie des terrains concédés, pour le besoins des services publics ou l'exécution des travaux d'utilité publique qui sont exécutés par l'Administration ou pour son compte.
- b) le concessionnaire devra subir cette réduction ou reprise sans avoir droit à indemnité. Toutefois si la reprise ou la réduction porte sur des parties de la concession déjà mises en valeur par le concessionnaire, il lui sera accordé par accord amiable entre les parties une indemnité représentative de la valeur des réalisations existantes.

A défaut d'accord amiable, le montant de l'indemnité est fixé par une commission dont la composition sera déterminée par arrêté du Ministre chargé des Domaines.

En cas de reprise partielle du terrain concédé, le cahier de charges et éventuellement la mention relative au montant de la redevance devront être modifiés en conséquence.

Article 15 : Les terrains concédés restent grevés de toutes les servitudes dont ils sont affectés au moment de la concession.

En outre ces terrains sont soumis aux servitudes que l'Administration jugerait bon d'y constituer postérieurement à l'acte de concession, sous réserve de l'attribution d'une indemnité déterminée conformément au présent décret. Dans tous les cas la concession n'est donnée que sous réserve des emprises du domaine public existants ou à venir.

- a) s'il s'agit d'une nouvelle société constituée en vue de la demande de concession, les actions doivent statutairement rester nominatives et incessibles pendant la durée de la concession ou jusqu'à la mise en valeur et sa transformation en titre foncier. Ces dispositions s'appliquent aux actions émises à l'occasion d'augmentation de capital, de même qu'aux parts bénéficiaires.
- b) s'il s'agit d'une société déjà créée pour un autre objet, les actions des membres du conseil d'administration ou des gérants devront être mises sous la forme nominative. Elles sont incessibles pendant la durée de la concession ou jusqu'à mise en valeur et transformation en titre foncier.

Article 6 : La demande de concession rurale doit être adressée à l'autorité administrative compétente.

A la demande doivent être joints :

- deux photos d'identité ;
- un extrait d'acte de naissance ou de jugement supplétif en tenant lieu ;
- un quitus fiscal ou certificat de non-endettement ;
- un certificat de vie collectif des enfants du demandeur, le cas échéant.

Article 7 : L'attribution de la concession rurale est de la compétence :

- du Délégué du Gouvernement dans la Commune pour les concessions d'une superficie allant jusqu'à 2,5 ha ;
- du Délégué du Gouvernement dans le Cercle pour les concessions d'une superficie supérieure à 2,5 ha mais inférieure ou égale à 5 ha ;
- du Haut-Commissaire pour les concessions d'une superficie supérieure à 5 ha mais inférieure ou égale à 10 ha ;
- des ministres chargés des Domaines et de l'Administration Territoriale pour les concessions d'une superficie supérieure à 10 ha mais inférieure ou égale à 100 ha ;
- du Conseil des Ministres pour les concessions d'une superficie supérieure à 100 ha.

Article 8 : Il n'est plus accordé de concessions rurales à l'intérieur des limites du District de Bamako, des Communes urbaines et des autres agglomérations.

Aux abords des agglomérations urbaines, à l'intérieur d'un périmètre déterminé par décret pris en Conseil des Ministres, l'étendue de chaque concession ne pourra en aucun cas excéder un quart d'hectare.

Article 9 : Les concessions rurales ne peuvent être accordées qu'un mois après la publication dans le journal officiel ou dans un journal autorisé à publier des annonces légales, d'un avis faisant connaître la situation des lieux, le nom et adresse des demandeurs.

Article 21 : Le retrait de la concession est prononcé par l'autorité concédante :

- 1 - En cas d'inexécution des conditions de mise en valeur ou d'une clause du cahier de charge, après mise en demeure de six mois restée infructueuse ;
- 2 - En cas d'abandon du terrain pendant une année entière, l'abandon étant, généralement réputé constant si en cas de force majeure dûment constaté, le concessionnaire laisse durant une année sa concession sans représentant qualifié ;
- 3 - Au cas où le terrain serait affecté sans autorisation préalable de l'Administration à un but autre que celui auquel il est destiné ;
- 4 - En cas de non-acquittement après mise en demeure de trois mois restée infructueuse, des redevances exigibles ;
- 5 - En cas de cession partielle ou totale sans autorisation préalable ;
- 6 - En cas de faillite ou de liquidation judiciaire.

Article 22 : Le retrait ne peut ouvrir au concessionnaire un droit à indemnité. Il doit procéder si l'administration l'exige, à l'enlèvement des installations existantes dans un délai de six mois à compter de la notification de la décision de retrait.

Toutefois dans la notification de la décision de retrait l'Administration peut se porter acquéreur des constructions, ouvrages et plantations réalisés par le concessionnaire. Elle doit alors indemniser celui-ci en fonctions des impenses faites et compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

A défaut d'accord amiable le montant de l'indemnité est fixé par la commission instituée par l'article 14 ci-dessus.

Article 23 : Dans le cas où le concessionnaire aura été reconnu de bonne foi, le délai de six mois qui lui est imparti par l'article 21 pour l'enlèvement des installations existantes sur le terrain concédé, pourra être porté à un an à compter de la notification qui lui aura été faite de la décision de retrait. Cependant l'ancien concessionnaire peut demander à l'Administration que le droit à concession soit attribué à un soumissionnaire choisi à la suite d'un appel d'offre portant sur les réalisations existantes.

Article 24 : Dans le cas où il est procédé à un appel d'offres le produit est versé à l'ancien concessionnaire ou à ses ayants droit, déduction faite du montant des dettes privilégiées et des frais d'appel d'offre.

Chapitre III : De la transformation de la concession rurale en titre foncier

Article 25 : Le droit de concession a un caractère provisoire. Il est transformable de plein droit après la mise en valeur de l'immeuble et dans les conditions prévues par le présent décret et ses textes d'application, en titre foncier.

Article 16 : Le droit de concession ne peut être cédé partiellement ou totalement à peine de déchéance que sur autorisation préalable de l'autorité administrative concédante.

Article 17 : Tout titulaire d'une concession est tenu sous peine de déchéance :

- de commencer la mise en valeur du terrain concédé dans les 12 mois qui suivent la date de l'acte de concession ;
- de remplir toutes les conditions de mise en valeur imposées, avant l'expiration de la période pour laquelle elle a été accordée.

La mise en valeur consiste dans l'exécution des travaux déterminés dans l'acte de concession et dans le cahier de charges y annexé.

Article 18 : Aucune opération commerciale autre que la vente des produits de son exploitation à l'état brut ou après transformation ne pourra être faite par le concessionnaire sur le terrain concédé pendant la durée de la concession.

Article 19 : La concession prend fin par suite :

- de l'expiration du délai pour lequel elle a été accordée sauf demande de prorogation formulée par le concessionnaire et acceptée par l'Administration ;
- du décès du concessionnaire ou de la dissolution de la société concessionnaire ;
- de son retrait ;
- de la reprise du terrain concédé ou de sa conversion en titre foncier dans les conditions prévues à l'article 25 ci-dessous.

Article 20 : En cas de décès du concessionnaire les héritiers et les légataires ont la faculté soit de reprendre la suite de la concession en s'engageant à assurer l'exécution des obligations imposées au concessionnaire défunt, soit de présenter à l'Administration concédante un acquéreur de leurs droits sans que pour autant l'Administration soit tenue d'entériner leur choix.

La même faculté est accordée à l'associé auquel un acte de partage aurait attribué la concession à la dissolution de la société concessionnaire.

Pour bénéficier de ces droits les légataires ou l'associé doivent dans un délai de 6 mois à compter de la dévolution successorale ou de l'acte de partage de la société, notifier leur acceptation de la concession ou présenter un acquéreur à l'Administration.

Passé ce premier délai, si les héritiers, les légataires ou l'associé n'acceptent pas la reprise de la concession ou s'ils ne présentent pas d'acquéreur ils ont un nouveau délai de 6 mois pour enlever du terrain les constructions et aménagement établis par l'ancien concessionnaire. A l'expiration de ce deuxième délai, l'Administration reprend le terrain tel qu'il se trouve, avec tout ce qu'il contient et franc de toutes dettes et charges sans aucune indemnité.

3. les terrains attribués sous forme de concessions rurales, dûment mis en valeur ;
4. les terrains urbains attribués sous forme de permis d'occuper et dûment mis en valeur.

Article 30 : La cession se fait par transfert du titre foncier au nom de l'acquéreur moyennant le versement d'un prix.

Le prix est fixé :

1. s'il s'agit d'un terrain urbain ou rural non mis en valeur, ou de terrains attribués sous forme de permis d'occuper, selon des barèmes déterminés par décret pris en Conseil des Ministres, tenant compte notamment de la situation du terrain et de sa vocation ;
2. s'il s'agit d'une concession rurale à transformer en titre définitif, selon des barèmes déterminés par décret pris en Conseil des Ministres, tenant compte notamment de la situation du terrain, de sa vocation et de la qualité du sol ;
3. s'il s'agit d'un terrain déjà mis en valeur et objet d'un titre foncier, acquis par l'Etat à titre onéreux ou gratuit, à sa valeur vénale ;
4. s'il s'agit de terrain à usage industriel dûment mis en valeur suite à un bail avec promesse de vente, par décret pris en Conseil des Ministres suivant la situation du terrain.

Toutefois, la cession d'un terrain de l'Etat à une Collectivité Territoriale, à titre gratuit ou moyennant un prix réduit n'est autorisée que par décision du Conseil des Ministres sur proposition du Ministre chargé des Domaines.

Article 31 : Le contrat de cession est établi en la forme, soit d'un acte administratif, soit d'un acte notarié, signé par les parties, le Directeur National Chargé des Domaines ou son représentant agissant au nom de l'Etat.

Article 32 : L'acte de cession et le cahier de charges éventuellement y annexé déterminent les conditions de jouissance de l'immeuble cédé.

Article 33 : La cession des terrains du domaine privé de l'Etat est autorisée comme suit :

1. - S'il s'agit de terrains non mis en valeur :

- lorsque la superficie est inférieure ou égale à 2 ha, par décision du Délégué du Gouvernement dans la Commune ;
- lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2 ha mais inférieure ou égale à 5 ha, par décision du Délégué du Gouvernement dans le Cercle ;
- lorsque la superficie du terrain est supérieure à 5 ha mais inférieure ou égale à 10 ha, par arrêté du Haut Commissaire ;

La transformation intervient à l'expiration du délai prévu pour la mise en valeur dans l'acte de concession sur la demande du dernier titulaire du droit de concession. Toutefois sur la demande du concessionnaire la transformation est possible avant l'expiration du délai si les conditions de mise en valeur sont remplies.

Article 26 : Le cahier de charges annexé à l'acte de concession doit indiquer expressément les conditions, notamment celles de mise en valeur, exigibles pour la transformation de la concession en titre foncier.

Article 27 : Le concessionnaire doit dans les six mois qui précèdent la date de l'expiration de la concession demander la transformation de celle-ci en titre foncier.

Si par suite de circonstances exceptionnelles ou pour des raisons indépendantes de sa volonté, il n'a pas réalisé la mise en valeur qui lui était imposée par l'acte de concession ou le cahier des charges, il doit solliciter dans le même délai que ci-dessus une prorogation de délai. Si dans le délai visé ci-avant, le concessionnaire n'a demandé ni la transformation de sa concession, ni une prorogation de délai, l'Administration est tenue de le mettre en demeure par lettre recommandée avec avis de réception de demander soit la transformation de sa concession soit une prorogation de délai de mise en valeur.

Si dans les trois mois de la réception de cette mise en demeure le concessionnaire ne s'exécute pas, l'Administration reprend le terrain sans indemnité, dans l'état où il se trouve.

Il en va de même lorsque le défaut de mise en valeur empêchant la transformation de la concession en titre foncier provient du fait du concessionnaire, lorsque la demande de prorogation présentée par le concessionnaire n'est pas agréée par l'Administration celle-ci reprend le terrain dans les conditions visées aux articles 21 ou 23 suivant que le concessionnaire est de bonne ou mauvaise foi. La concession continue à produire ses effets soit jusqu'à la transformation en titre foncier soit jusqu'à la reprise du terrain par l'Administration ou l'octroi d'un nouveau délai pour la mise en valeur.

Article 28 : La constatation de la mise en valeur est faite par une commission pluridisciplinaire dont la composition et le fonctionnement seront fixés par arrêté du Ministère des Domaines de l'Etat et des Affaires Foncières.

Le concessionnaire ou son représentant doit être appelé à assister aux opérations de la constatation de mise en valeur du terrain.

Si la mise en valeur est jugée conforme à l'acte de concession et aux cahiers de charges, la cession intervient par acte administratif signé par les parties.

TITRE III : DE LA CESSION

Article 29 : La cession d'un titre foncier établi ou transféré au nom de l'Etat peut porter sur :

1. les terrains urbains ou ruraux mis en valeur, ou non ;
2. les terrains à usage industriel dûment mis en valeur suite à un bail avec promesse de vente ;

- lorsque la valeur vénale de l'immeuble objet de la transaction, terrain y compris, est supérieure à 20 millions mais inférieure ou égale à 50 millions de francs, par arrêté conjoint des ministres chargés des Domaines et de l'Administration Territoriale ;
- au-delà de 50 millions de valeur vénale de l'immeuble objet de la transaction, terrain y compris, par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 35 : La cession est soumise aux dispositions relatives au régime de la propriété foncière.

Article 36 : La cession peut se faire à l'amiable ou par voie d'adjudication publique lorsqu'elle ne résulte pas de la transformation du droit de concession, du permis d'occuper ou de la réalisation de la promesse de vente.

Chapitre I : De la cession à l'amiable

Article 37 : Toute personne désireuse d'acquérir à l'amiable un terrain domanial, doit adresser une demande écrite à l'autorité compétente visée à l'article 3 du présent décret.

Cette demande timbrée doit énoncer :

- s'il s'agit d'une personne physique, les nom, prénom, qualité, nationalité et domicile du demandeur ;
- s'il s'agit d'une personne morale, les dénomination, nationalité, siège social et capital de celle-ci. En outre, le demandeur doit justifier son habilitation à agir en tant que représentant de ladite personne morale et fournir la preuve que celle-ci est légalement constituée ;
- la situation, la superficie et éventuellement les limites du terrain ;
- l'usage qui doit être fait de celui-ci.

Article 38 : La demande est transmise au service des domaines pour instruction dans les meilleurs délais.

Sur avis de l'autorité concédante le service des domaines prépare le projet de texte d'autorisation de cession pour signature.

La cession dûment autorisée est notifiée au demandeur par le service des Domaines.

Chapitre II : De la cession par adjudication publique

Article 39 : La vente par adjudication publique est annoncée par une publication au journal officiel ou dans un journal habilité à publier les annonces légales deux mois avant la date fixée pour la vente par le Commissaire Priseur.

- lorsque la superficie est supérieure à 10 ha mais inférieure ou égale à 50 ha, par arrêté conjoint des ministres chargés des Domaines et de l'Administration Territoriale ;
- lorsque la superficie est supérieure à 50 ha, par décret pris en Conseil des Ministres.

2. - S'il s'agit de terrain mis en valeur :

- lorsque la valeur vénale de l'immeuble objet de la transaction, terrain y compris, est inférieure ou égale à 25 millions de francs, par décision du Délégué du Gouvernement dans la Commune ;
- lorsque la valeur vénale de l'immeuble objet de la transaction, terrain y compris, est supérieure à 25 millions mais inférieure ou égale à 50 millions de francs, par décision du Délégué du Gouvernement dans le Cercle ;
- lorsque la valeur vénale de l'immeuble objet de la transaction, terrain y compris, est supérieure à 50 millions mais inférieure ou égale à 100 millions de francs, par arrêté du Haut Commissaire ;
- lorsque la valeur vénale de l'immeuble objet de la transaction, terrain y compris, est supérieure à 100 millions mais inférieure ou égale à 500 millions de francs, par arrêté conjoint des ministres chargés des Domaines et de l'Administration Territoriale ;
- au-delà de 500 millions de francs de valeur vénale de l'immeuble objet de la transaction, terrain y compris, par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 34 : La cession des terrains du domaine privé de l'Etat à l'intérieur des limites du District de Bamako est autorisée comme suit :

1. - S'il s'agit de terrains non mis en valeur :

- lorsque la superficie du terrain est inférieure ou égale à 2 ha, par arrêté du Haut Commissaire du District de Bamako ;
- lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2 ha mais inférieure ou égale à 5 ha, par arrêté conjoint des ministres chargés des Domaines et de l'Administration Territoriale ;
- lorsque la superficie est supérieure à 5 ha, par décret pris en Conseil des Ministres.

2. - S'il s'agit de terrain mis en valeur :

- lorsque la valeur vénale de l'immeuble objet de la transaction, terrain y compris, est inférieure ou égale à 20 millions de francs, par arrêté du Haut Commissaire du District de Bamako ;

- au-delà de 50 millions de francs de valeur locative annuelle de l'immeuble objet de la transaction, par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 41 : La location des terrains du domaine privé de l'Etat à l'intérieur des limites du District de Bamako est autorisée comme suit :

- lorsque la valeur locative annuelle de l'immeuble objet de la transaction est inférieure ou égale à 2 millions de francs, par arrêté du Haut Commissaire du District de Bamako ;
- lorsque la valeur locative annuelle de l'immeuble objet de la transaction est supérieure à 2 millions de francs mais inférieure ou égale à 5 millions de francs, par arrêté conjoint des ministres chargés des Domaines et de l'Administration Territoriale ;
- au-delà de 5 millions de francs de valeur locative annuelle de l'immeuble objet de la transaction, par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 42 : Les terrains du domaine privé de l'Etat, dûment immatriculés ou transférés au nom de celui-ci, peuvent être loués à bail sous forme :

1. de bail emphytéotique ou de bail avec promesse de vente ;
2. tout autre mode de louage autorisé par la réglementation en vigueur.

Chapitre I : Du bail emphytéotique de terrains nus

Article 43 : Le bail emphytéotique est celui par lequel l'Etat, le bailleur, confère au preneur, l'emphytéote, moyennant le versement d'une redevance annuelle, un droit réel immobilier de longue durée appelé emphytéose, susceptible d'être hypothéqué.

Ce bail est soumis à la réglementation en vigueur à l'exception des baux portant sur des terrains nus qui sont régis par les dispositions des articles 44 à 58 ci-après.

Article 44 : Lorsque le bail emphytéotique porte sur un terrain nu, le preneur s'engage à mettre en valeur le terrain donné à bail dans les conditions prévues par le contrat de bail et le cahier des charges y annexé.

Le bail emphytéotique d'un terrain nu doit être inscrit au livre foncier, à la diligence du bailleur et aux frais du preneur.

Ce bail est soumis, sous réserve des dispositions des articles 46 à 58 ci-après, aux règles de la propriété foncière immatriculée.

Article 45 : Le bail emphytéotique d'un terrain nu est consenti pour une durée de cinquante ans, renouvelable par accord exprès entre les parties au contrat.

Toutefois, le preneur a la faculté de mettre fin au bail avant le terme prévu, sous réserve d'un préavis qui devra être donné dans le délai fixé dans le bail.

La publication doit indiquer : la situation, la superficie, le numéro du titre foncier du terrain, le lieu, le jour et l'heure de l'adjudication, le prix de mise en vente et les dispositions principales du cahier des charges.

Ce dernier document ainsi que le plan du terrain sont déposés aux bureau du Délégué du Gouvernement, du représentant du service chargé des Domaines et du Commissaire Priseur où ils peuvent être consultés par toute personne intéressée.

Le prix de base de l'adjudication est fixé par le Commissaire Priseur conformément au décret fixant les barèmes des prix des terrains.

L'adjudication a lieu en présence du représentant du service chargé des Domaines ou à défaut du Délégué du Gouvernement.

Aux jours et heures fixés pour la vente et avant l'ouverture des enchères, le Commissaire Priseur porte à la connaissance du public les conditions générales de l'adjudication et notamment les clauses et conditions essentielles prévues au cahier des charges.

L'adjudication est prononcée au profit du plus offrant et dernier enchérisseur.

La vente ne devient définitive qu'après paiement du prix correspondant à la plus forte enchère augmentée des frais, le délai de paiement étant fixé dans le cahier des charges.

Les formalités et les frais d'inscription au livre foncier de la vente des parcelles acquises par voie d'adjudication sont également à la charge de l'acquéreur.

Le procès-verbal de l'adjudication établi par le Commissaire Priseur est déposé au service des Domaines en quatre exemplaires pour l'accomplissement des formalités.

TITRE IV : DE LA LOCATION

Article 40 : La location des terrains du domaine privé de l'Etat est autorisée comme suit :

- lorsque la valeur locative annuelle de l'immeuble objet de la transaction est inférieure ou égale à 2,5 millions de francs, par décision du Délégué du Gouvernement dans la Commune ;
- lorsque la valeur locative annuelle de l'immeuble objet de la transaction est supérieure à 2,5 millions mais inférieure ou égale à 5 millions de francs, par décision du Délégué du Gouvernement dans le Cercle ;
- lorsque la valeur locative annuelle de l'immeuble objet de la transaction est supérieure à 5 millions mais inférieure ou égale à 10 millions de francs, par arrêté du Haut Commissaire ;
- lorsque la valeur locative annuelle de l'immeuble objet de la transaction est supérieure à 10 millions mais inférieure ou égale à 50 millions de francs, par arrêté conjoint des ministres chargés des Domaines et de l'Administration Territoriale ;

Article 56 : L'emphytéote est déchu de son droit en cas de non-respect des obligations prévues au contrat ou au cahier des charges y annexé notamment :

- pour défaut ou insuffisance de mise en valeur dans les délais prévus ;
- pour non-paiement des redevances pendant deux années consécutives, après mise en demeure du bailleur demeurée trois mois infructueuse ;
- pour détériorations graves commises sur le fonds ;
- pour utilisation de l'immeuble à des fins autres que celles prévues dans l'acte constitutif du droit au bail, si le changement n'a pas été dûment autorisé par le bailleur.

Article 57 : A l'expiration du contrat de bail emphytéotique, les investissements effectués par le preneur que ce soit ou non dans le cadre des obligations de mise en valeur reviennent au bailleur et n'ouvrent pas droit à indemnisation.

Article 58 : Le tribunal civil est compétent pour trancher tout litige relatif au bail emphytéotique.

Chapitre II : Du bail avec promesse de vente

Article 59 : Le bail avec promesse de vente est un contrat par lequel l'Etat donne en jouissance un terrain à charge pour le locataire de le mettre en valeur, et s'engage à l'expiration du bail et à la condition que le terrain ait été mis en valeur dans les conditions fixées par le bail, à le vendre au locataire moyennant un prix fixé par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 60 : Le bail avec promesse de vente est conclu pour une durée maximum de dix (10) ans, non renouvelable.

Il est établi soit en la forme d'un acte administratif, soit d'un acte notarié signé par les parties, le Directeur National chargé des Domaines ou son représentant agissant au nom de l'Etat.

Il est consenti moyennant un loyer dont le montant est déterminé par décret pris en Conseil des Ministres.

Article 61 : Le bail est résilié de plein droit si le preneur ne met pas en valeur le terrain loué dans les délais et conditions qui lui ont été fixés.

Toutefois, l'administration peut proroger ce délai si le défaut ou l'insuffisance de mise en valeur est dû à des circonstances exceptionnelles ou à des raisons indépendantes de la volonté du preneur.

En cas de résiliation du bail, l'Etat reprend le terrain dans les conditions prévues à l'article 62 ci-dessous.

Article 46 : Le contrat d'emphytéose est établi en la forme d'un acte administratif ou notarié dûment signé par les parties, le Directeur National des Domaines ou son délégué représentant l'Etat propriétaire.

L'acte constitutif d'emphytéose n'est assujéti qu'aux droits d'enregistrement et de transcription établis pour les baux à loyer d'une durée limitée. Ces droits sont à la charge du preneur.

Article 47 : Le bail emphytéotique est accordé moyennant le versement d'une redevance annuelle dont le montant fixé par décret pris en Conseil des Ministres, en tenant compte de la vocation du terrain et de sa situation.

Article 48 : Le preneur ne peut demander la réduction de la redevance pour préjudice résultant d'un fait indépendant de la volonté du bailleur.

Article 49 : Sauf le cas prévu à l'article 45, 2^{ème} alinéa ci-dessus, le preneur ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds.

Article 50 : Le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur. Les améliorations et les constructions qui augmentent la valeur du fonds ne peuvent être détruites par le preneur sauf autorisation de l'administration. Le refus de l'administration n'ouvre droit à aucune indemnité.

Article 51 : Le preneur est tenu de toutes les contributions et charges de l'immeuble. Il est tenu de reconstruire les bâtiments sauf si leur destruction a été autorisée par l'administration ou s'il prouve qu'elle résulte d'un cas fortuit ou de force majeure.

De même, le preneur n'est pas tenu de reconstruire les bâtiments péris par vice de construction sous réserve que ces bâtiments n'aient pas été par lui édifiés.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux bâtiments péris par vice de construction antérieur au bail, sous réserve que ladite construction n'ait pas été édifée par le preneur alors qu'il était concessionnaire.

Article 52 : L'emphytéote peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives. Il peut le grever, par titre, de servitudes passives pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'en avertir le propriétaire et d'en requérir l'inscription au livre foncier.

Article 53 : L'emphytéote profite du droit d'accession pendant la durée de l'emphytéose.

Article 54 : Le bailleur ne peut mettre fin au bail avant terme sauf accord des parties ou pour cause d'utilité publique.

En cas de reprise pour cause d'utilité publique, une indemnité représentative du préjudice subi est accordée au preneur. Le montant de cette indemnité est fixé d'accord parties ou à défaut par décision judiciaire.

Article 55 : Le preneur exerce à l'égard des mines, minières, carrières et tourbières, tous les droits de l'usufruitier, sous réserve des dispositions légales applicables à ces matières.

Toutefois demeurent de la compétence des tribunaux judiciaires, les litiges entre le concessionnaire et des tiers en dehors de toutes interventions de l'Administration.

Article 70 : Toutes les notifications et significations auxquelles peut donner lieu l'exécution des actes de concession, de cession, de location et d'affectation doivent être faites :

- à l'Administration en les bureaux de l'autorité administrative concédante ;
- au concessionnaire en sa demeure ou à domicile élu.

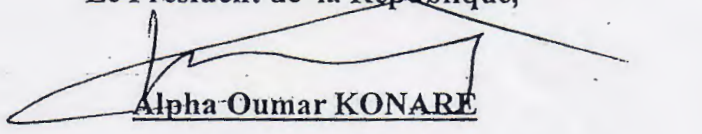
Article 71 : Le présent décret abroge toutes dispositions antérieures contraires notamment les Décrets :

- N°91-321/PM-RM du 03 octobre 1991 portant modalités d'application des dispositions du code domanial et foncier relative aux concessions rurales ;
- N°91-322/PM-RM du 03 octobre 1991 portant réglementations des modalités et conditions de cession des terrains domaniaux par adjudication publique ;
- N°91-323/PM-RM du 03 octobre 1991 portant réglementation de la cession à l'amiable des terrains domaniaux.

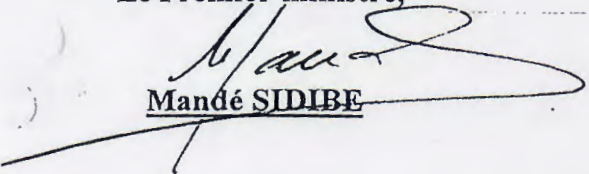
Article 72 : Le ministre des Domaines de l'Etat et des Affaires Foncières, le ministre de l'Administration Territoriale et des Collectivités Locales et le ministre de l'Economie et des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera enregistré et publié au Journal officiel.

Bamako, le 02 FEV. 2001

Le Président de la République,


Alpha Oumar KONARE

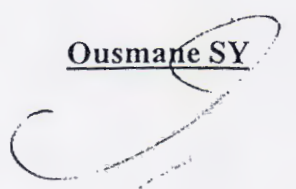
Le Premier ministre,


Mandé SIDIBE

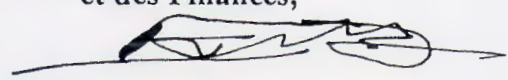
Le ministre des Domaines de l'Etat et des Affaires Foncières,


Mme Bouaré Fily SISSOKO

Le ministre de l'Administration Territoriale et des Collectivités Locales,


Ousmane SY

Le ministre de l'Economie et des Finances,


Bacari KONE

Article 62 : Le retrait ne peut ouvrir au preneur un droit à indemnité. Il doit procéder, si l'administration l'exige, à l'enlèvement des installations existantes dans un délai de six (6) mois à compter de la notification de la décision de retrait.

Toutefois, dans la notification de la décision de retrait, l'administration peut se porter acquéreur des constructions, ouvrages et plantations réalisés par le preneur. Elle doit alors indemniser celui-ci en fonction des impenses faites et compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdits constructions, plantations et ouvrages.

A défaut d'accord amiable, le montant de l'indemnité est déterminé par une commission dont la composition est fixée par arrêté du Ministre chargé des Domaines.

Article 63 : A l'expiration du bail et à la condition que le terrain ait été mis en valeur dans les conditions fixées dans le bail, le preneur peut demander à acquérir le terrain loué. L'Etat est tenu de le lui vendre.

De même, avant l'expiration du bail et à la condition que le terrain ait été mis en valeur dans les conditions fixées dans le bail, le preneur peut demander à acquérir le terrain loué.

Article 64 : Le contrat de cession est établi soit en la forme d'un acte administratif, soit d'un acte notarié signé par les parties, le Directeur National chargé des Domaines ou son représentant agissant au nom de l'Etat.

Article 65 : Si, à l'expiration du bail, le preneur ne se porte pas acquéreur du terrain loué, l'Etat le reprend dans l'état où il se trouve sans avoir à verser d'indemnité au preneur.

Celui-ci est toutefois, autorisé à procéder à l'enlèvement des installations démontables existant sur le terrain.

Article 66 : Les contestations relatives au bail avec promesse de vente sont de la compétence du Tribunal civil.

TITRE V : DE L'AFFECTATION

Article 67 : L'affectation se fait par décret pris en Conseil des Ministres sur présentation du Ministre chargé des Domaines à la suite d'une demande écrite du Ministre de tutelle du service bénéficiaire.

Article 68 : Lorsqu'il s'agit d'un terrain non encore immatriculé l'affectation ne peut intervenir qu'après immatriculation du terrain au nom de l'Etat.

Si le terrain demandé est objet de droits coutumiers l'affectation ne peut intervenir qu'après la purge de ces droits conformément à la loi.

TITRE VI : DES DISPOSITIONS FINALES

Article 69 : Sont soumises à la juridiction administrative toutes les contestations relatives à l'acte de concession.