

Arrêté n° 1330 du 30 mai 2025 portant approbation d'un bail emphytéotique entre la République du Congo et la société Renco Green Sarlu

Le ministre d'Etat, ministre des affaires foncières et du domaine public, chargé des relations avec le Parlement,

Le ministre des finances, du budget et du portefeuille public,

Vu la Constitution ;

Vu la loi constitutionnelle n° 2-2022 du 7 janvier 2022 portant révision de l'article 157 de la Constitution du 25 octobre 2015 ;

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 domaniaux et foncier ;

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

Vu la loi n° 21-2018 du 13 juin 2018 fixant les règles d'occupation et d'acquisition des terres et terrains ;

Vu la loi n° 26-2022 du 25 mai 2022 fixant les règles d'immatriculation de la propriété immobilière ;

Vu la loi n° 74-2022 du 16 août 2022 portant loi d'orientation sur le développement durable ;

Vu la loi n° 33-2023 du 17 novembre 2023 portant gestion durable de l'environnement ;

Vu la loi n° 47-2024 du 30 décembre 2024 portant loi de finances pour l'année 2025 ;

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

Vu le décret n° 2017-407 du 10 octobre 2017 relatif aux attributions du ministre des affaires foncières et du domaine public, chargé des relations avec le Parlement ;

Vu le décret n° 2021-300 du 12 mai 2021 portant nomination du Premier ministre, chef du Gouvernement ;

Vu le décret n° 2025-1 du 10 janvier 2025 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu la demande de conclusion d'un Bail Emphytéotique par la société Renco Green Sarlu portant sur une propriété immobilière non bâtie du domaine privé de l'Etat ;

Considérant l'intérêt général certain et le caractère socio-économique du projet,

Arrêtent :

Article premier : Est approuvé le bail emphytéotique conclu entre la République du Congo et la société Renco Green Sarlu, sur une dépendance du domaine privé de l'Etat, couvrant une superficie de quarante mille cinquante hectares (40 050ha), aux lieux-dits « Inoni Plateau et Mbé », district de Ngabé, département du Pool, 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 30 mai 2025

Le ministre d'Etat, ministre des affaires foncières et du domaine public, chargé des relations avec le Parlement,

Pierre MABIALA

Le ministre des finances, du budget et du portefeuille public,

Christian YOKA

Bail emphytéotique entre le
Gouvernement de la République du Congo
et la Société Renco Green Sarlu

Entre

Le Gouvernement de la République du Congo, représenté par :

- M. Pierre MABIALA, ministre d'Etat, ministre des affaires foncières et du domaine public, chargé des relations avec le Parlement, domicilié en ses bureaux, sis en face du stade Alphonse MASSAMBA DEBAT ;
- M. Jean Baptiste ONDAYE, ministre de l'économie et des finances, domicilié en ses bureaux, sis au croisement Boulevard Denis SASSOU N'GUESSO et avenue Cardinal Emile BIAYENDA, Brazzaville ;
- Mme Rosalie MATONDO, ministre de l'économie forestière, domiciliée en ses bureaux, sis dans l'immeuble du Palais des verts, situé en face de l'hôpital « Mère et Enfants » Blanche Gomez, Boulevard Denis SASSOU-N'GUESSO, B.P. 98, Brazzaville.

Ci-après dénommé : «le Bailleur»,

D'une part ;

Et

La société Renco Green Sarlu, société à responsabilité limitée unipersonnelle, de droit congolais, au capital de 100 000 000 de FCFA, dont le siège social est basé au 387, Boulevard de Loango, zone industrielle à Pointe-Noire, République du Congo, RCCM CG-PNR-01-2022-B13-00067, représentée par Monsieur Giovanni RUBINI, Président directeur général /PDG) et propriétaire de la société Renco Green Sarlu.

Ci-après dénommée : « Le Preneur »,

D'autre part.

La République du Congo et la société Renco Green Sarlu étant, ensemble, appelées « Les parties » et, séparément, « La partie » ou « Une partie ».

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

La République du Congo s'est engagée, à mettre en œuvre une politique de gestion durable de ses écosystèmes forestiers et de valorisation des ressources forestières, notamment par le biais de la mise en concession de ces derniers au profit des tiers.

Cette vision est confirmée et consolidée, entre autres, par la mise en œuvre du Programme National d'Afforestation et de Reboisement (PRONAR), qui vise la mise en place d'un million d'hectares de plantations forestières et agroforestières à vocation économique, environnementale et sociale. Ce Programme réserve une part importante, à savoir, 70% de la superficie totale, au développement des plantations forestières industrielles.

La société Renco Green Sarlu s'engage sur fonds propres, à investir dans un projet de création d'un puits de carbone dans le Département du Pool, plus précisément à Mbé et Inoni plateau, dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, par la mise en place des plantations forestières industrielles avec Acacia sp.

Ces activités intègrent la lutte contre les changements climatiques, l'augmentation de la couverture forestière en République du Congo et la diversification de l'Economie Congolaise.

La société Renco Green Sarlu a affirmé avoir des moyens techniques et financiers nécessaires à la réalisation d'un tel projet.

En conséquence de ce qui précède, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article premier : Objet

Le présent bail emphytéotique a pour objet la cession par la République du Congo, à la société Renco Green Sarlu, d'une superficie de 40 050 hectares dans la réserve foncière de l'Etat située à Inoni plateau et Mbé, dans la Sous-préfecture de Ngabé, (Département du Pool), aux fins d'installation (i) des plantations fo-

restières industrielles à base principalement de Acacia sp.

Article 2 : Description de la superficie du présent bail

Les limites de la superficie concédée qui fait l'objet du présent bail figurent dans les cartes jointes en annexe n° 1 et 2 et les Tableaux de l'Annexe 3.

En raison de leur particularité (Terres d'habitation situées en zone urbaine de Mbé), les 50 hectares de terres de la pépinière faisant partie de cette superficie, feront l'objet d'une autre modalité de cession suivant les textes en vigueur.

Article 3 : Durée

Le présent bail emphytéotique est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur pour une durée de trente (30) années consécutives et entières, qui court à compter de la date d'entrée en vigueur du bail et ce, pour respecter les cycles de maturité des arbres après reboisement.

Deux ans avant l'échéance du bail, il doit être procédé à une évaluation contradictoire de l'exécution des obligations contractuelles du Preneur et du Bailleur. Lorsque les résultats de cette évaluation sont jugés satisfaisants par le Bailleur, et d'accord Parties, le bail sera reconduit pour une deuxième période de trente (30) années consécutives et entières.

L'initiative de procéder à cette évaluation appartient au Bailleur qui en informe le Preneur, tout en lui précisant la date et les mesures administratives et techniques nécessaires à sa réalisation.

Un (1) an avant la fin de la deuxième période de trente (30) années consécutives et entières, les parties doivent, à la demande du Bailleur, procéder à une évaluation contradictoire de l'exécution des obligations du Preneur.

Lorsque les résultats de cette dernière évaluation s'inscrivent dans les attentes du Bailleur, et sont jugés bons, d'accord Parties, le bail sera alors reconduit, mais sans excéder une durée supérieure à trente-neuf (39) années consécutives et entières.

Article 4 : Engagements des parties

Par la signature du présent bail emphytéotique, les parties s'engagent et s'obligent à :

a) le Bailleur

- être réellement et effectivement propriétaire unique des terres, objet du présent bail, et garantir au Preneur la libre et paisible jouissance des lieux ;
- garantir au Preneur, au moment du transfert de la réserve foncière faisant l'objet du présent bail, que ladite réserve n'est pas et ne pourra jamais être grevée, pendant la durée du bail, d'aucune sûreté, d'aucune hypothèque ou

servitude, d'aucun droit de tiers de nature à réduire, limiter ou priver le Preneur du droit de libre et paisible jouissance, à l'exception des servitudes publiques ;

- garantir au Preneur l'éviction contre tous prétendus propriétaires terriens, détenteurs de droits traditionnels et coutumiers, qui revendiqueraient des terres. Dans cette hypothèse, la responsabilité du Bailleur sera pleinement engagée et les préjudices subis par le Preneur devront être réparés ;
- conférer au Preneur d'autres terres à planter à titre compensatoire si, pour des raisons sociales, géographiques ou environnementales spécifiques, le projet ne peut être développé sur certaines parcelles figurant dans les terres faisant l'objet du présent contrat de bail emphytéotique. L'étendue des nouvelles parcelles de terres à attribuer doit être proportionnelle à celle des terres devenues incompatibles au projet et situées dans le Département du Pool, à une distance raisonnable de la réserve foncière objet du présent bail ;
- garantir au Preneur le droit d'effectuer tous les travaux d'amélioration et d'aménagement de la réserve foncière destinée à la mise en place des plantations, en particulier la construction des infrastructures (routes, bâtiments, site industriel, etc...) nécessaires ou simplement utiles au projet, dans les conditions prévues par les textes en vigueur ;
- assister le Preneur et ses prestataires pour l'obtention des autorisations ou des agréments nécessaires pour la mise en œuvre complète du présent bail, conformément aux dispositions prévues par les textes en vigueur ;
- garantir au Preneur l'octroi des exonérations et des allègements fiscal-douaniers prévus par les textes en vigueur ;
- assister le Preneur dans ses démarches dans l'octroi des facilités et avantages qui y sont liés ;
- faciliter au Preneur le droit de transfert des montants qui permettent d'assurer le remboursement des prêts contractés pour l'investissement, en vue de la valorisation des terres aux fins de plantations et des projets d'exploitation et d'industrie du bois qui y sont liés, le paiement des fournisseurs étrangers, le rapatriement des bénéficiaires, conformément à la réglementation nationale en vigueur et aux conventions internationales dûment ratifiées par le Congo ;
- autoriser, conformément aux principes qui régissent les baux emphytéotiques, le Preneur à consentir des hypothèques sur le bail pendant la durée de celui-ci ;
- garantir la sécurité des personnes et des biens du Preneur en toutes circonstances.

b) le Preneur :

- présenter, préalablement à la signature du présent contrat de bail, un business de son Projet au Bailleur ;

- procéder à la mise en valeur effective et progressive du domaine foncier loué, conformément au business plan ayant conduit à la conclusion du présent bail emphytéotique ;
- mettre en œuvre les moyens techniques et financiers pour la réalisation du projet ;
- réaliser et communiquer au Bailleur une étude d'impact environnemental et social du projet dans les 24 mois, à compter de la signature du présent Bail Emphytéotique ;
- exécuter le projet conformément à son business plan ;
- procéder à toutes les formalités requises et obtenir les autorisations préalables à la réalisation des opérations en rapport avec le projet ;
- exploiter et n'exploiter que pour son propre compte les terres objet du bail, ainsi qu'entretenir régulièrement le massif forestier et les infrastructures à implanter ;
- s'abstenir et s'interdire de céder le bail ou de sous louer la réserve foncière en tout ou en partie, à moins d'obtenir l'accord préalable et écrit du Bailleur ;
- laisser en l'état, en fin du bail emphytéotique, toutes les constructions et améliorations en place de toute nature, qui auront été édifiées pendant la durée du bail emphytéotique ;
- ne pas chercher à se soustraire au paiement des taxes et redevances liées à la location des terres, à l'exploitation du massif, à la transformation et à l'exportation des produits bois ;
- utiliser, dans la mesure du possible, les services de la structure de recherches forestières dédiées aux plantations industrielles et de la structure publique chargée du reboisement ;
- procéder régulièrement à la replantation de toutes les parcelles qui auront été exploitées ;
- gérer durablement et prudemment le massif forestier, conformément à la réglementation en vigueur en République du Congo et, selon les normes internationales et les bonnes pratiques applicables aux plantations forestières tropicales ;
- promouvoir le « contenu local » dans la mise en œuvre du projet, dans toutes ses composantes ;
- assurer la formation des jeunes congolais tel que prévu dans le programme d'investissement qui figurera dans la convention d'établissement ;
- conclure une convention d'établissement avec le Ministère en charge de l'Economie ;
- réaliser des investissements au bénéfice des populations locales selon le plan d'investissement convenu ;
- assurer la formation des travailleurs et garantir les couvertures sociales prévues par la loi congolaise aux travailleurs de la société ;
- intégrer les populations locales dans la pratique de l'agriculture durable ;
- payer tout loyer annuel échu ou redevance dans les délais prévus par le présent contrat de bail, notamment à l'alinéa 2 de l'article 6 ci-dessous.

Article 5 : Autres engagements des parties

Le Bailleur s'engage à faciliter au Preneur toutes autorisations ou agréments nécessités par la mise en œuvre du présent contrat (investissements étrangers, exercice des activités commerciales et forestières,...) et à conclure avec lui une Convention d'Etablissement conformément aux dispositions de la charte des Investissements applicables aux secteurs prioritaires de la République du Congo.

La Convention visée à l'alinéa 1 ci-dessus reconnaîtra notamment le libre et intégral transfert des montants permettant d'assurer le remboursement de l'investissement global (intérêt, loyers,...).

Le Preneur déclare par les présentes, être seul responsable de l'exécution de l'ensemble des obligations et engagements, notamment le strict respect de ses obligations au titre de l'article 4-b ci-dessus, envers le Bailleur.

Les Parties s'engagent à convenir d'une autre modalité de cession concernant les terres visées à l'alinéa 2 de l'article 2 ci-dessus.

Article 6 : Montant du loyer

Le présent bail emphytéotique est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur moyennant le paiement d'un loyer annuel fixé à 1000 FCFA par hectare concédé ;

La redevance, calculée sur la base de 40 050 hectares, sera reversée chaque année au Trésor public, à terme échu 50% au plus tard avant la fin du mois de mars de l'année en cours, et les 50% restant au plus tard avant la fin du mois de septembre de l'année en cours.

Le Preneur ne pourra s'affranchir du paiement de ces redevances ni se soustraire aux conditions de bail en délaissant les terrains loués.

Le loyer est révisable par période de 10 ans sur la durée du bail.

Il sera révisable, en tenant compte de l'Indice d'inflation de la République du Congo. En tout état de cause, cette révision ne pourra pas excéder le taux de 5% du loyer annuel fixé à l'hectare.

Le montant du loyer ainsi déterminé restera fixe pendant la période de 10 ans.

Article 7 : Renouvellement du bail.

Le renouvellement du présent bail emphytéotique n'est ni automatique ni systématique. Il relève de la seule volonté souveraine des Parties.

Si les Parties sont satisfaites, dans les conditions prévues aux alinéas 2, 3 et 4 de l'article 4 ci-dessus, de la bonne exécution du présent bail emphytéotique, elles peuvent s'accorder pour la reconduction d'une

nouvelle période de 39 ans, sans que la durée totale du présent bail emphytéotique ne dépasse 99 ans.

Le refus du renouvellement du présent bail par l'une des Parties à la fin de l'une des périodes indiquées à l'article 4 ci-dessus doit être motivé et notifié à l'autre Partie par acte d'huissier de justice, une année avant la date d'expiration de la période en cours.

Le refus du renouvellement du bail par le Bailleur doit être fondé, après évaluation contradictoire de l'exécution de ses obligations contractuelles par le Preneur, sur des manquements significatifs dudit Preneur, mettant en cause sa capacité dans la poursuite de son activité.

Article 8 : Dénonciation du bail emphytéotique

La dénonciation du présent bail ou le refus de son renouvellement par le Bailleur ouvre le droit pour le Preneur à une compensation :

- de la valeur des investissements non amortis ;
- de la réparation du préjudice subi du fait de la rupture de toute relation contractuelle avec des tiers en cours d'exécution ;
- du manque à gagner découlant de la vente de crédits carbone qui se seraient accumulés au cours des années restantes à l'échéance naturelle du bail emphytéotique.

Il peut être opérée une compensation entre les créances et les dettes réciproques nées du présent bail emphytéotique.

Il est entendu que l'indemnité convenue entre les Parties devra être payée par le Bailleur au Preneur dans un délai n'excédant pas sept (7) mois, à compter de son acceptation.

Article 9 : Fin du bail emphytéotique

Le présent bail emphytéotique peut prendre fin :

- soit parce qu'il est arrivé à son terme (30 ans pour le 1^{er} bail, 30 ans pour le second bail et 39 ans pour le 3^e bail), sous réserve de l'application des dispositions de l'article 3 du présent bail emphytéotique ;
- soit parce que l'une des parties décide de le dénoncer.

L'une des parties peut le résilier d'une part après un commandement par voie d'huissier à pallier la violation constatée dans un délai de 6 mois demeuré infructueux et, d'autre part, à l'expiration du préavis d'un an notifié à la partie défaillante après ledit commandement.

Le bail peut également prendre fin si le Preneur ne démarre pas ses activités dans un délai d'un an à compter de la date de signature ou encore lorsque les activités du Preneur sont arrêtées pendant une année

consécutives, sauf cas de force majeure dûment constaté par les deux Parties.

Les modalités de sortie du Preneur seront fixées par un tiers indépendant nommé par le Preneur et le Bailleur, et pris en charge par le Preneur.

Article 10 : Effet de l'expiration du bail

A l'expiration du bail emphytéotique, qu'il soit arrivé à son terme ou qu'il y ait eu refus de renouvellement, le Preneur ne peut se prévaloir d'un quelconque droit au maintien sur les lieux ou au renouvellement du bail.

Article 11 : Règlement des conflits

Les litiges ou conflits qui peuvent naître de l'exécution ou de l'interprétation du présent bail emphytéotique ou de l'une quelconque de ses clauses sont réglés à l'amiable par concertation entre les parties.

Si le litige persiste et n'est pas éteint à l'amiable, la partie plaignante le soumettra à la Cour Commune de Justice et d'arbitrage de l'OHADA.

La langue de l'arbitrage sera le français.

En cas de conflit résultant de la cession par le Bailleur à des tiers, pour utilité publique, des droits sur les terres objet du présent bail, réduisant de ce fait les droits conférés au Preneur, les Parties se concerteront pour déterminer le montant de l'indemnité compensatrice à verser au Preneur.

En cas de désaccord, un arbitre sera nommé d'accord Parties pour aider au règlement du différend.

Article 12 : Droit applicable

Le présent bail emphytéotique est régi par les lois et règlements de la République du Congo, ainsi que par les normes communautaires et internationales applicables en République du Congo.

Article 13 : Indépendance des dispositions

Les dispositions du présent bail emphytéotique forment un tout cohérent. Elles s'interprètent les unes par rapport aux autres.

Cependant, lorsqu'une quelconque des dispositions se trouve entachée de nullité, l'ensemble des autres dispositions reste valable, les Parties s'obligeant à remplacer la disposition ainsi affectée par une disposition de même effet pour respecter l'esprit et l'équilibre voulus par elles.

Article 14 : Souscription de police d'assurance

Le Preneur s'engage et s'oblige à souscrire une police d'assurance, qui suffit à le couvrir de toute responsabilité civile liée à l'exploitation et aux risques d'accident de travail de ses employés.

Le Preneur s'engage irrévocablement à employer l'indemnité, qui peut lui être versée en cas de sinistre, à la réparation dudit sinistre, notamment la reconstruction de la partie détruite ou la réparation de celle endommagée.

Article 15 : Formalités et taxes

Le présent bail est assujéti aux formalités légales de timbre et d'enregistrement, de même qu'à celles de publicité au livre du foncier, le tout aux frais exclusifs du Preneur.

Le Preneur est tenu d'acquitter toutes les taxes et redevances prévues par la réglementation en vigueur relatives à l'exploitation du massif forestier.

Article 16 : Notifications

Les notifications à faire dans le cadre du présent bail emphytéotique seront valablement effectuées par simple remise en main propre contre décharge, ou, par télécopie confirmée par courrier, aux adresses indiquées par les parties, notamment pour :

- la République du Congo, au ministère de l'économie forestière, B.P. : 98, Brazzaville (République du Congo), domiciliée en ses bureaux, sis dans l'immeuble du Palais des verts, situé en face de l'hôpital « Mère et Enfants » Blanche Gomez, Boulevard Denis Sassou-N'Guesso ;
- la société Renco Green Sarlu, dont le siège social est situé à Pointe-Noire, centre-ville, 387, Boulevard Loango, zone industrielle.

Article 17 : Intégralité du bail

Le présent bail (y compris les annexes) exprime seul l'intégralité de l'accord des Parties relativement à son objet. Il annule et remplace tout accord ou engagement verbal ou écrit, ayant pu être conclu entre les parties avant la date de sa signature.

Article 18 : Entrée en vigueur du bail emphytéotique

Le présent bail emphytéotique entre en vigueur à partir de la date de sa signature.

Article 19 : Disposition finale

Le présent bail emphytéotique, qui sera entériné par un arrêté du ministre chargé des finances, est rédigé en français et établi en trois exemplaires originaux.

Fait à Brazzaville, le 29 novembre 2022

Pour le Gouvernement de la République du Congo :

Le ministre d'Etat, ministre des affaires foncières et du domaine public, chargé des relations avec le Parlement,

Pierre MABIALA

Le ministre de l'économie et des finances,

Jean Baptiste ONDAYE

La ministre de l'économie forestière,

Rosalie MATONDO

Pour la société RENCO GREEN Sarlu,

Le président directeur général (PDG) de RENCO Spa,

Giovanni RUBINI

Annex 1 : Plan de délimitation du bloc foncier de Mbé



Tableau I : Coordonnées GPS du bloc foncier de Mbé

Points	Coordonnées X	Coordonnées Y
A	595 956	9 621 578
B	612 901	9 641 448
C	615 531	9 634 250
D	619 740	9 626 594
E	601 951	9 615 147

Annex 2 : Plan de délimitation du bloc foncier d'Inoni Plateau

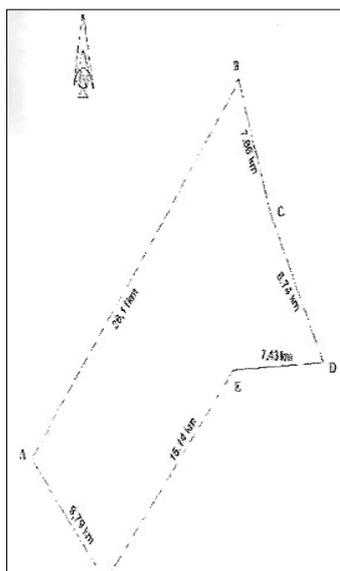


Tableau I : Coordonnées GPS du bloc foncier d'Inoni Plateau

Points	Coordonnées X	Coordonnées Y
A	568 104	9 614 157
B	580 931	9 642 913
C	586 999	9 640 956
D	576 884	9 617 577
E	571 616	9 617 191

Annexe 3 : Plan de délimitation de la pépinière (Base de vie) et point d'eau

Tableau I : Coordonnées GPS du point d'eau

Coordonnées	
X	Y
591 770	9 629 441

Tableau II : Coordonnées GPS du bloc faisant office de la Base-vie et de la pépinière.

Coordonnées		
Points	X	Y
A	591 868	9 629 351
B	594 895	9 629 051
C	594 891	9 628 857
D	591 906	9 629 201