

REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

PROVINCE DU NORD-KIVU



Le Gouverneur

ARRETE PROVINCIAL N° 01/ 270/CAB/GP-NK/2024 DU 01 JUL 2024 PORTANT REGLEMENTATION DE L'IDENTIFICATION ET L'UTILISATION DES TERRES AGRICOLES ET DU REGIME SPECIAL DES BAUX AGRICOLES.

LE GOUVERNEUR DE LA PROVINCE DU NORD-KIVU ;

Vu telle que modifiée et complétée à ce jour, la Constitution de la République Démocratique du Congo, spécialement en ses articles 3 et 204 ;

Vu la Loi Organique n° 15/006 du 25 mars 2015 portant fixation des limites des Provinces et celles de la ville de Kinshasa ;

Vu la Loi Organique n° 08/016 du 07 octobre 2008 portant composition, organisation et fonctionnement des Entités Territoriales Décentralisées et leurs rapports avec l'Etat et les Provinces ;

Vu la Loi Organique n° 16/001 du 03 mai 2016 fixant l'organisation et le fonctionnement des Services Publics du Pouvoir Central, des Provinces et des Entités Territoriales Décentralisées ;

Vu la Loi n° 08/012 du 31 juillet 2008 portant Principes Fondamentaux relatifs à la Libre Administration des Provinces telle que modifiée et complétée à ce jour ;

Vu la Loi n° 11/009 du 09 juillet 2011 portant Principes Fondamentaux relatifs à la protection de l'environnement ;

Vu la Loi n° 11/022 du 24 décembre 2011 portant Principes Fondamentaux relatifs à l'agriculture en ses articles 12 et 13 ;

Vu la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant Régime Général des biens, Régime Foncier et Immobilier et Régime de Suretés, telle que modifiée et complétée par la Loi n° 80-088 du 18 juillet 1980 ;

Vu la Loi n° 11/2002 du 29 août 2002 portant Code Forestier ;

Vu la Loi n° 14/003 du 11 février 2014 relative à la Conservation de la nature ;

Vu la Loi n°15/015 du 25 août 2015 fixant le Statut des Chefs Coutumiers ;

Vu la Loi n° 007/2002 du 11 juillet 2002 portant Code Minier, telle que modifiée et complétée par la Loi n° 18/001 du 09 mars 2018 ;

Vu l'Ordonnance n° 021/015 du 03 mai 2021 portant Proclamation de l'état de siège sur une partie du Territoire de la République Démocratique du Congo ;

Vu l'Ordonnance n° 021/016 du 03 mai 2021 portant mesures d'application de l'état de siège sur une partie du Territoire de la République Démocratique du Congo ;

Vu l'Ordonnance n° 021/018 du 04 mai 2021 portant nomination des Membres des Gouvernements Provinciaux Militaires dans les Provinces de l'Ituri et du Nord-Kivu ;

Vu l'Arrêté Ministériel n° VPM/MDNAC/CAB/021/2023 du 16 septembre 2023 portant désignation à titre intérimaire du Gouverneur Militaire du Nord-Kivu ;

Vu l'Edit n°006/2017 du 30 décembre 2017 portant statut général de la Fonction Publique Provinciale et locale du Nord-Kivu ;

Vu l'Arrêté Provincial n° 01/243/CAB/GP-NK/2021 du 26 juin 2021 portant Organisation et Fonctionnement du Cabinet du Gouverneur du Nord-Kivu pendant l'état de siège ;

Vu l'arrêté Provincial n° 01/244/CAB/GP-NK/2021 du 26 juin 2021 fixant la nomenclature et les attributions des membres du Cabinet du Gouverneur du Nord-Kivu pendant l'état de siège ;

Vu l'Arrêté Provincial n° 01/327/CAB/GP-NK/2023 du 13 novembre 2023 modifiant et complétant l'Arrêté Provincial n° 01/249/CAB/GP-NK/2021 du 07 juillet 2021 portant nomination des Conseillers Principaux au sein du Cabinet du Gouverneur de la Province du Nord-Kivu ;

Vu l'Arrêté Provincial n° 01/044/CAB/GP-NK/2024 du 1^{er} février 2024 portant organisation et fonctionnement du Cadastre Agricole en Province du Nord-Kivu ;

Vu l'Arrêté Provincial n° 01/055/CAB/GP-NK/2024 du 14 février 2024 portant mise en place du personnel de la Coordination Provinciale du Cadastre Agricole en Province du Nord-Kivu ;

Attendu que la gestion des terres agricoles rentre dans les compétences du Cadastre Agricole d'où la nécessité pour ce service d'avoir la maîtrise des données sur les concessions agricoles en vue d'une meilleure utilisation des terres en faveur de petits exploitants agricoles et parvenir à la sécurité alimentaire ;

Considérant la nécessité et l'urgence ;

Sur proposition du Conseiller Principal en charge de l'agriculture ;

Le Conseil du Gouvernement Provincial entendu ;

ARRETE :

Chapitre I. DES DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : Le présent Arrêté Provincial détermine, conformément à l'article 204 point 20 de la Constitution de la République Démocratique du Congo, les règles applicables à l'identification, à l'utilisation des terres agricoles et aux baux ruraux conclus entre les concessionnaires agricoles et les paysans.

Il vise l'amélioration de la gouvernance foncière rurale et urbano-rurale en vue de mobiliser le foncier pour la croissance économique, faciliter l'accès équitable à la terre et la sécurité alimentaire des populations.

Article 2 : Les dispositions du présent Arrêté provincial s'appliquent à toutes les opérations agricoles, notamment celles relatives aux activités agricoles, à la mise en valeur et à l'aménagement des terres agricoles.

Article 3 : Les Conseillers Principaux ou les Ministres Provinciaux ayant l'Agriculture et les Affaires foncières dans leurs attributions respectives élaborent la stratégie provinciale d'intervention sur les terres agricoles et en fixent les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre.

Ils mettent en œuvre cette stratégie qui comporte notamment :

1. Le diagnostic des terres rurales et urbano-rurales destinées à l'activité agricole ;
2. L'estimation des besoins fonciers des exploitations agricoles familiales, de type familial et industriel ;
3. Le chronogramme des actions à mener en vue d'assurer une gestion optimale des terres agricoles ;
4. La prévision des investissements nécessaires dans le secteur agricole ;
5. Les niveaux d'intervention et le rôle des différents acteurs concernés ;
6. L'identification des indicateurs utiles pour l'exécution de la stratégie agricole provinciale ;
7. Les mesures pour la protection des terres agricoles et de l'environnement.

Article 4 : Les objectifs spécifiques visés par le présent Arrêté Provincial consistent à :

- Lutter contre la concentration excessive des exploitations et l'accaparement des terres agricoles ;
- Adopter des mesures visant à favoriser le modèle des exploitations familiales existantes et l'installation de jeunes agriculteurs ;
- Adopter des mesures visant à favoriser la protection de l'environnement pendant l'exploitation des terres agricoles ;
- Garantir la sécurité des locations à bail et des droits des exploitants agricoles ;
- Renforcer la capacité de développement et de dynamisation du secteur agro - pastoral ;
- Développer des structures pré-coopératives ;
- Vulgariser auprès des concessionnaires et rappeler à l'administration foncière les dispositions relatives à la reprise en cas d'insuffisance ou de non mise en valeur des terres agricoles et déchéance pour non-paiement des loyers annuels échus.

Chapitre II. DE L'IDENTIFICATION DES TERRES AGRICOLES

Article 5 : Les terres agricoles sont identifiées par le Cadastre Agricole en collaboration avec l'Inspection Provinciale de l'Agriculture, les Administrateurs de Territoire et les responsables des ETD qui les classe selon leurs vocations et fournit les données techniques, topographiques et cartographiques pouvant servir à leur aménagement et repérage et permettre une meilleure connaissance des dynamiques foncières. Un répertoire est annuellement mis à jour pour servir à qui de droit.

Article 6 : Pour des considérations d'ordre historique, culturel, scientifique, archéologique, architecturale, touristique et de préservation et de protection de la faune et de la flore, il peut exister ou être constitué des périmètres ou sites au sein des catégories techniques visées par des dispositions législatives particulières.

Article 7 : Toute activité, toute technique et toute réalisation sur les terres agricoles doivent concourir à l'élévation du potentiel productif des exploitations agricoles.

Article 8 : Toute implantation d'infrastructures ou construction de bâtiments agricoles au sein des exploitations agricoles situées sur des terres à potentialité élevée et/ou bonne ne peut être réalisée qu'après autorisation expresse délivrée dans les formes et conditions définies par les dispositions législatives relatives à l'urbanisme et au droit de construire.

Dans le présent Arrêté Provincial, le terme « bâtiments agricoles » désigne les installations d'exploitation, de transformation agro-alimentaire et d'entreposage d'une exploitation agricole, y compris les poulaillers, les remises d'entreposage des pommes de terre, les serres, les pépinières, les porcheries, les abris

destinés aux animaux, aux aliments et aux machines assurant le fonctionnement des installations d'exploitation et d'entreposage ainsi que les installations pour des grains des semences auxquels une personne a été autorisée à fixer des étiquettes officielles ou des étiquettes de certification et des sceaux.

Article 9 : Les constructions à usage d'habitation sur des terres à potentialité élevée et/ou bonne demeurent soumises à une autorisation expresse délivrée par l'autorité compétente dans les formes et conditions définies par les dispositions relatives à l'urbanisme.

L'autorisation n'est délivrée qu'aux concessionnaires, acquéreurs ou occupants des terres qui en font la requête, dans le cadre de leurs besoins propres.

Article 10 : Toute demande de morcellement d'une terre agricole à potentialité élevée ou bonne vers la catégorie de terres urbanisables n'est autorisée que par un acte réglementaire qui fixe les contraintes techniques et financières qui doivent impérativement accompagner la réalisation de l'opération de transfert.

Article 11 : Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions de l'article 9 ci-dessus, tout transfert doit donner lieu au versement au profit de la Province et des ETD d'une indemnité compensatrice de la moins-value induite par ce morcellement.

Chapitre III. DE L'UTILISATION DES TERRES AGRICOLES

Section I. De l'exploitation des terres agricoles

Article 12 : La non exploitation effective des terres agricoles constitue, en raison de leur importance économique et de leur fonction sociale, un abus de droit.

Dans ce cadre, une exploitation effective directe ou indirecte constitue une obligation pour tout concessionnaire, détenteur de droits réels fonciers et de manière générale, toute personne physique ou morale qui en exerce la possession.

Article 13 : Est réputée non exploitée au sens du présent Arrêté Provincial, toute parcelle de terre agricole qui, de notoriété publique, n'a pas connu une utilisation agricole effective depuis au moins deux campagnes agricoles successives.

Tout exploitant agricole qui désire mettre son champ en jachère, il en informe préalablement le Cadastre Agricole qui lui répond dans un délai ne dépassant pas la campagne agricole en cours. Dépassé ce délai, l'autorisation est présumée avoir été accordée.

Article 14 : La non exploitation effective telle que prévue dans le présent Arrêté Provincial est constatée par le Cadastre Agricole.

Le constat de l'insuffisance ou de non mise en valeur est impérativement notifié au concessionnaire qui dispose d'un délai de 60 jours pour formuler son recours.

A défaut, pour le concessionnaire de présenter son recours dans le délai prévu, il lui sera notifié la mise en demeure qui ne peut aller au-delà d'une année avec obligation pour lui de réaliser la mise en valeur.

Article 15 : Lorsqu'à l'expiration d'un nouveau délai d'un an, la terre demeure inexploitée, il est procédé par l'autorité compétente soit :

- A la reprise pour une nouvelle réattribution ;
- A la réduction de la concession dans la proportion réellement mise en valeur en cas de mise en valeur insuffisante ;
- A une mise à bail en faveur de l'ETD et de la Province.

Article 16 : La mise en exploitation ou la mise à bail est réservée aux situations où les concessionnaires sont, pour des cas de force majeure, dans l'incapacité temporaire d'exploiter les terres considérées. Cette mesure peut intervenir dès la notification de la mise en demeure.

Article 17 : Dans le cadre des dispositions du présent Arrêté Provincial et pour améliorer la structure foncière de l'exploitation, le droit de préemption est dévolu à l'ETD et peut être étendu aux riverains qui en font la demande et qui justifieraient des moyens de mise en valeur effective.

Article 18 : La distribution des terres dans les concessions agricoles visées à l'article 15 a principalement pour but d'accroître le coefficient d'occupation et la mise en valeur et d'améliorer l'accès des paysans sans terre aux terres agricoles. Elle doit également permettre, dans ce périmètre, une utilisation des parcelles en vue de la préservation de l'environnement.

Le morcellement de la concession agricole ne peut contenir des lots de moins d'un (1) hectare. Chaque exploitant d'un lot doit recevoir une superficie globale équivalente en valeur de productivité réelle.

Section II. Du barème de la valeur vénale et des loyers des terres agricoles

Article 19 : Un barème de la valeur vénale moyenne des terres agricoles et des loyers des baux agricoles est publié chaque année par Arrêté interministériel des Ministres provinciaux ayant respectivement en charge les Finances, l'Agriculture et les Affaires Foncières.

Ce barème est établi pour chaque territoire, par région naturelle et nature de culture, en tenant compte notamment des valeurs retenues à l'occasion des transactions foncières intervenues au cours de l'année précédente et, au besoin, au cours des cinq dernières années.

Les modalités d'établissement du barème prévu au présent article sont fixées par voie réglementaire.

Article 20 : Les ETD développent toutes mesures adaptées de nature à préserver l'homogénéité et la viabilité économique de l'exploitation agricole dans toutes mutations foncières devant aboutir à un morcellement de la concession agricole.

Chapitre IV. DE LA PROTECTION DES TERRES AGRICOLES

Article 21 : Le Cadastre Agricole assure la protection des terres agricoles du Nord Kivu.

Il a également la responsabilité de favoriser, dans une perspective de développement durable, la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles. À cette fin il est chargé de :

- a. Emettre des avis et considérations sur les demandes d'autorisation de changement de destination qui lui sont soumises en vertu de la loi relativement à l'utilisation, au lotissement ou à l'aliénation d'un lot, de même que des demandes visant à l'exclusion d'un lot d'une zone agricole ;
- b. Emettre des avis pour la délivrance des permis d'exploitation requis pour l'enlèvement du sol arable;
- c. Délimiter, en collaboration avec l'Administration Foncière, l'Inspection de l'Agriculture et l'ETD, la zone agricole du territoire de celle-ci.

Chapitre V. DES BAUX AGRICOLES

Section I. De la forme et de la durée du bail agricole

Article 22 : En matière de baux agricoles, les dispositions législatives relatives aux baux ruraux en vigueur concernés seront en tant que de besoin, adaptées pour prévoir toutes formes juridiques favorisant l'exploitation des terres agricoles, notamment par la promotion des investissements productifs et l'amélioration de la structure foncière de l'exploitation.

Les baux agricoles peuvent être établis en la forme d'actes sous-seing privé. Ils sont contresignés par le Cadastre Agricole.

La sous-location en matière de bail agricole est nulle et de nul effet, sauf autorisation préalable du concessionnaire.

Article 23 : Ne sont pas considérés comme des sous-locations, les échanges portant sur la culture des terres louées, réalisées par les locataires. Ces échanges n'affectent pas les droits et obligations, ni des locataires ni des bailleurs. Il en est de même de l'exploitation en commun d'un bien-fonds donné à bail à un des co-exploitants, à condition que ce dernier reste seul titulaire du bail et participe activement, à titre d'occupation principale, à l'exploitation.

Article 24 : Le bail agricole ou location d'une terre agricole doit être constaté par écrit. A défaut d'écrit, celui qui exploite une terre agricole louée, pourra fournir la preuve de l'existence du bail et de ses conditions par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

Article 25 : La durée d'un bail agricole est fixée par les parties ; elle ne peut être inférieure à cinq ans. Si une durée inférieure a été stipulée, elle est de plein droit portée à cinq ans. Toutefois, les parties peuvent convenir d'une résiliation à l'amiable et de commun accord. En cas de mise en jachère, le bail est prolongé de plein droit à son expiration pour la période couverte par cette mise en jachère.

Article 26 : Le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque période, s'il justifie de l'existence d'un motif sérieux. Néanmoins, un délai de préavis d'une année est accordé au locataire. Peuvent seuls être admis comme tels :

1. L'intention manifestée par le bailleur d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder en tout ou en partie l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ;

Si la terre louée est ou devient copropriété de plusieurs personnes, il ne peut être mis fin au bail en vue de l'exploitation personnelle au profit d'un copropriétaire, de son conjoint, ses descendants, enfants adoptifs ou de son conjoint ou des conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, que si ce copropriétaire possède au moins la moitié indivise du bien loué ou a reçu sa part en héritage ou par legs ;

2. L'intention du bailleur de joindre une ou plusieurs parcelles louées, pour lesquelles la mise en jachère est donnée à d'autres terres données à bail par lui à un autre locataire, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique ou familial incontestable et qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du locataire occupant ;

3. L'échange des terres louées à divers locataires par un même bailleur, dans le but de constituer des exploitations remembrées ;

4. La division de l'exploitation en deux ou plusieurs exploitations nouvelles, opérée soit pour des raisons économiques sérieuses, soit pour des motifs d'ordre social ou familial, telles que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc., à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du locataire occupant ;
5. Des modifications profondes intervenues dans la composition de la famille du bailleur en telle sorte que les possibilités d'exploitation de la terre louée soient gravement compromises ;
6. La dépréciation de la terre louée par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des terres louées ;
7. Des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du locataire à l'égard du bailleur ou des membres de sa famille vivant sous son toit ;
8. L'affectation des terres par des administrations publiques ou personnes morales de droit public à des fins d'intérêt général ;
9. L'affectation des terres comme terrains à bâtir ou à destination industrielle à condition que ce nouvel usage soit respecté.

Section II. Des droits et obligations du locataire

Article 27 : Le locataire d'un bail agricole est tenu, sous peine d'être condamné aux dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds.

Article 28 : A l'expiration de deux saisons culturales, le bailleur et le locataire peuvent convenir de la révision du loyer, sur base de la rentabilité de la terre louée au cours de ces deux saisons écoulées.

Par rentabilité, on entend le rendement qu'une exploitation normale pouvait procurer au locataire, compte tenu notamment de la qualité des terres, du cours des produits, des charges afférentes à l'exploitation.

Les deux parties peuvent convenir d'un paiement par pourcentage de la production en raison de chaque saison culturale et ou par superficie.

Article 29 : En cas de différends intervenus entre parties dans l'exécution du contrat de bail, les parties sont appelées à recourir à l'arrangement à l'amiable autour d'une personnalité de leur choix.

Si le litige persiste, les parties recourent à la médiation du Cadastre Agricole.

A défaut pour les parties de s'entendre à ce stade, le Cadastre Agricole dresse un procès-verbal de non conciliation et transfère le dossier devant le juge de paix de la circonscription où se trouve la concession objet du litige.

Aucun dossier ne doit être reçu devant le juge de paix s'il n'a pas suivi au préalable cette procédure.

Article 30 : Le bailleur ou son mandataire est obligé de délivrer quittance au locataire du loyer perçu avec mention du montant réellement payé.

La preuve de paiement du loyer ainsi que le montant y relatif peuvent être présentés par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

Section III. De l'exploitation de la terre agricole louée

Article 31 : Sont réputées inexistantes, toutes clauses conventionnelles restreignant la liberté du locataire quant au mode de culture des terres louées ou quant à la disposition des produits de la ferme.

Sont toutefois valables, les clauses du bail relatives à la restitution de la terre louée dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, ainsi que celles qui limitent le droit de disposer du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années.

Sont aussi valables les clauses maintenant les haies, chemins, buissons et arbres.

Sont également réputées inexistantes, les clauses interdisant au locataire de prendre en location d'autres terres que celles qui font l'objet du bail.

Section IV. De l'extinction du bail agricole

Article 32 : Le locataire doit rester dans les limites du contrat de bail agricole qui le lie au bailleur. Le locataire de mauvaise foi qui se serait livré à des actes de vandalisme ne relevant pas du contrat de bail doit rétablir la terre dans son état originel et réparer, le cas échéant, le dommage causé, sauf en cas de force majeure.

Article 33 : A la fin de l'occupation, le locataire qui a supporté les frais des constructions, travaux et ouvrages de commun accord avec le concessionnaire a droit à une indemnité égale à la plus-value que la terre a acquise de ce fait.

Si les travaux ou ouvrages ont été aménagés sans le consentement du concessionnaire, les parties sont invitées à la procédure mutatis mutandis prévue à l'article 29 du présent Arrêté Provincial.

Lorsque ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits soit avec le consentement écrit du concessionnaire ou soit avec le consentement écrit du nu-propriétaire et de l'usufruitier en cas d'usufruit, le montant de cette indemnité ne pourra pas être inférieur aux frais que le locataire a supportés dans la mesure où ils n'ont pas été amortis. Le cas contraire, l'amortissement est fixé forfaitairement à 4% l'an.

Article 34 : Si le bail prend fin à l'initiative du locataire, l'indemnité prévue à l'article précédent in fine ne peut dépasser le montant des loyers payés par lui au cours des cinq dernières années pour la totalité des biens qu'il louait au même propriétaire.

Si le bail prend fin à l'initiative du locataire, mais exclusivement pour motifs graves dans le chef du concessionnaire, le locataire a droit à l'indemnité prévue à l'article précédent.

Si les motifs graves sont dans le chef du locataire, il sera mis fin au contrat de bail moyennant indemnité mais sans préavis.

Si le bail prend fin à l'initiative du bailleur, ce dernier est tenu à rembourser la totalité des frais engagés par le locataire avec la réparation des dommages subis ne dépassant pas 20%.

Article 35 : Si le locataire d'un bail agricole abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la terre louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, résilier le bail.

Article 36 : Au fur et à mesure de l'enlèvement des récoltes, le locataire sortant doit donner à celui qui lui succède dans l'exploitation toutes les facilités requises pour les travaux de l'année suivante, en se conformant à l'usage des lieux.

Article 37 : Si une terre est louée en commun par plusieurs locataires et que l'un de ces locataires décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres locataires.

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres locataires.

Article 38 : En cas de décès du locataire d'un bail agricole, le bail continue au profit de ses héritiers ou ayants droit, à moins que la mise en jachère ait été donnée par le bailleur ou par ses héritiers ou ayants droit dans les conditions déterminées ci-après :

1. Le bailleur ne peut donner congé aux héritiers ou ayants droit du locataire décédé que s'il s'est réservé cette faculté dans le bail et si le défunt ne laisse ni conjoint survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint, ni conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.
2. Lorsque le congé est ainsi autorisé, il doit, sous peine de déchéance, être signifié aux héritiers ou ayants droit du preneur dans l'année qui suit le décès et il ne produit ses effets qu'à l'expiration des deux ans qui suivent la notification.

En cas de décès du bailleur, le contrat se poursuit entre le locataire et la succession du decujus jusqu'à l'expiration dudit contrat.

Article 39 : Les héritiers ou ayants droit du locataire décédé peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer.

A défaut d'accord entre eux, le contrat est résilié et le bailleur remet aux survivants la valeur du reste de temps payée par le Decujus.

Article 40 : Les héritiers ou ayants droit sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux. Celui qui a été désigné définitivement conformément à la procédure prévue en matière de succession est tenu de notifier au bailleur en vue de continuer l'exploitation. Toute partie à la cause peut effectuer ladite notification.

Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint ou des conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, la notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail.

Article 41 : Aussi longtemps qu'aucune notification n'a été donnée, les héritiers et ayants droit sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur. La notification faite, seul celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont tenus vis-à-vis du bailleur et solidairement des obligations résultant du bail né postérieurement à celle-ci.

Article 42 : Le locataire sortant doit recevoir du bailleur une indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie, du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations apportées aux terres quant à leur état de propreté.

L'indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais et avances aux cultures et améliorations est égale à leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination des terres louées, mais elle ne peut dépasser le montant des impenses faites par le locataire.

L'indemnité peut être fixée forfaitairement pour la mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terrains aient été déclarés tels dans le bail.

Article 43 : Si le bailleur prouve que le locataire a reçu gratuitement à son entrée, des pailles, engrais, arrière-engrais, prestations ou avantages, il sera établi un compte à la fin du bail et le bailleur ou le locataire devra la valeur de la différence des quantités, calculée au moment de la sortie de ferme.

L'indemnité revenant au locataire sortant sera, le cas échéant, compensée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur, du chef des pertes causées par le défaut de propreté ou d'entretien de la terre louée ou tous autres manquements à ses obligations.

Dans l'appréciation des indemnités revenant au locataire sortant, il est tenu compte des avantages qui lui ont été consentis par le bailleur en considération de l'exécution des travaux, constructions et ouvrages effectués par le locataire.

La renonciation à l'indemnité de sortie ne peut avoir lieu que par un acte authentique adressé au Cadastre Agricole.

Article 44 : Pendant les trois premiers mois de tout bail agricole, l'une des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé. En cas de refus, le juge de paix, par jugement non susceptible d'appel, peut désigner un expert pour y procéder. A défaut d'état des lieux, le locataire est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation.

Chapitre VI. DES DISPOSITIONS FINALES

Article 45 : Le Directeur de Cabinet du Gouverneur, les Conseillers Principaux ou les Ministres Provinciaux en charge de l'Agriculture et des Affaires Foncières sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent Arrêté Provincial qui prend effet à la date de sa signature.



Fait à Goma, le **01 JUL 2024**

LE GOUVERNEUR DE PROVINCE a.i.

CIRIMWAMI NKUBA Peter :=
Général-Major