

Ce document constitue une base de discussion pour la commune

Les textes encadrés sont des commentaires sur les différents articles

Exemple de

CONTRAT D'AFFERMAGE

OPTION CONTRAT COMMUNE / FERMIER

Conformément à la délibération du Conseil Communal en date du

Il est important que la décision de signer le contrat d'affermage soit prise en conseil communal et non par le maire seul.

Il est passé un contrat entre :

La commune de représentée par son maire, Mme /M. désignée ci- après par "**la commune**"

Et

M..... (ou la sociétéreprésentée par Mme/M.), domicilié(e) à , inscrit(e) au registre du commerce de, sous le n°....., sous le régime de..... désigné ci- après par "**le fermier**",

Il faut que le fermier dispose d'un RC

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

CHAPITRE I - OBJET ET DURÉE DU CONTRAT

Article 1 - Objet du contrat

La commune confie au fermier, qui accepte, l'exploitation, la gestion et la maintenance de l'AEV de.....dont la description exacte figure dans l'annexe 1 du présent contrat.

Un état des lieux contradictoire sera dressé avant la mise à la disposition du fermier des équipements

Il est important que l'état exact des ouvrages et des équipements soit connu de la commune et du fermier avant le démarrage du contrat pour éviter des risques de litiges dans l'exécution du contrat. L'expérience de gestion déléguée au Niger montre que la mise en affermage de systèmes existants non totalement réhabilités (en particulier en ce qui concerne le système de pompage) aboutit rapidement à des conflits entre le fermier et l'autorité contractante sur le remplacement du système de pompage et à une rupture du contrat par le fermier.

Article 2 – Pièces constitutives du contrat

Les annexes suivantes sont considérées comme faisant partie intégrante du présent contrat :

Annexe 1 : Plan du réseau et description des ouvrages et des équipements,
Annexe 2 : Etat des lieux contradictoire signé par le fermier et la commune,
Annexe 3 : Modèle de compte d'exploitation annuel.

On peut aussi rajouter en annexe la liste des prestataires extérieurs pour les réparations

Article 3 - Entrée en vigueur et durée du contrat

3.1 Entrée en vigueur

Le présent contrat entrera en vigueur après :

- sa signature par les parties,
- la signature de l'état des lieux contradictoire,
- le versement sur le compte du fonds de renouvellement et d'extensions (ou sur un « fonds communal de l'eau » à créer) d'une caution d'exploitation de..... FCFA (montant en lettres..... de francs CFA),

La caution est saisie par la commune en cas de défaillance du fermier ou de non paiement des redevances par le fermier. Sinon, elle est restituée au fermier à la fin du contrat. La commune est libre de fixer le montant de cette caution

- la fourniture à la commune de la liste du personnel d'exploitation avec leurs noms et adresses.

3.2 Durée

Le présent contrat est conclu pour une durée de ...ans. Il sera renouvelable par période de ...ans, et par tacite reconduction, à défaut de dénonciation par la commune ou le fermier au moins six mois avant l'échéance prévue.

La durée du contrat ne doit être ni trop longue (la commune ne doit pas être trop dépendante du fermier) ni trop courte (pour que ce soit intéressant pour le fermier). Une durée entre trois et cinq ans apparaît raisonnable. Une période d'essai d'un an peut aussi être prévue.

CHAPITRE II - OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 4 - Obligations de la commune.

La commune contrôle le service de l'eau rendu par le fermier et est responsable du renouvellement des équipements. La commune s'engage à ne rien faire qui puisse dégrader les équipements. Elle s'engage, en cas de destruction partielle ou d'endommagement de son fait, à prendre en charge l'intégralité des frais de remise en état du matériel ainsi que les frais annexes tels que les frais de transport, d'installation, de démontage et de remontage.

Sauf en cas de défaillance dûment constatée du fermier, la commune s'interdit d'intervenir par elle-même ou de faire intervenir un tiers pour le dépannage du matériel sans l'accord du fermier.

Article 5 - Obligations du fermier

Le fermier devra assurer à ses risques et périls, sous sa responsabilité, la gestion de l'AEV, à la satisfaction des usagers. Ses tâches couvrent l'exploitation du système ainsi que l'entretien et la réparation de l'ensemble des ouvrages et des équipements, à l'exception du forage lui-même.

Le fermier a la responsabilité de l'ensemble des activités permettant d'assurer le service de l'eau : il embauche et rémunère le personnel nécessaire, se procure et paye les consommables et les pièces détachées nécessaires et fait appel, pour les réparations, à des prestataires extérieurs qu'il rémunère (s'il ne fait pas lui-même les réparations). Le seul aspect dont il n'est pas responsable est le renouvellement des équipements et les extensions pour le financement desquels il paye une redevance à la commune ; il peut cependant, avec l'accord de la commune, procéder à des extensions sur ses propres fonds.

Le fermier devra entretenir en bon état de fonctionnement les ouvrages et les équipements qui lui ont été donnés en gestion en respectant les normes techniques et s'abstenir de les dégrader. Il devra veiller à maintenir en permanence un lot de pièces de rechange en vue de permettre une intervention immédiate pour l'entretien et les petites réparations.

Le fermier sera tenu en cas de destruction partielle ou d'endommagement de son fait, de prendre en charge l'intégralité des frais de remise en état du matériel ainsi que tous les frais annexes qui s'y rattachent.

Les travaux d'entretien courant sont effectués par des agents du fermier ou désignés par lui.

Les travaux de réparation sont effectués par des agents du fermier ou désignés par lui.

Les prestataires pour les réparations doivent être identifiés si le fermier ne les exécute pas lui-même.

Le fermier doit assurer la protection des installations contre les déprédations et les vols.

Le groupe électrogène ne doit être démarré que pour les périodes de pompage.

Cette disposition fait référence à une possible utilisation du groupe par le fermier pour une « pré électrification » aux alentours du groupe ; il ne faut pas que le fermier utilise le groupe uniquement pour cette raison, en dehors des heures de pompage (le groupe s'use, alors qu'il n'y a pas de pompage et donc pas de redevance pour le renouvellement) ; par contre, pendant les heures de pompage, le fermier peut fournir de l'électricité (c'est même mieux pour le groupe qui fonctionne à plus forte charge),

Les compteurs qui seront utilisés par le fermier devront être préalablement agréés par la commune ou par toute autorité désignée par elle.

Ce point est important : l'ensemble des recettes et les redevances étant assis sur des volumes mesurés par des compteurs, il faut être strict sur la qualité et l'entretien de ceux-ci.

Le fermier effectue une fois par semaine, le matin avant le démarrage de la pompe, une mesure de niveau de l'eau dans le forage à l'aide d'une sonde électrique. Ces données sont transmises avec le rapport annuel d'activités.

Le fermier fait réaliser chaque année une analyse physico-chimique ; les résultats de cette analyse sont joints à son rapport annuel d'activités. Le fermier s'assure de la bonne qualité bactériologique de l'eau distribuée.

Le fermier devra aviser sans délai la commune de toute interruption du service pendant plus de 24 heures consécutives et exposer par écrit les raisons de cette interruption.

Le fermier devra communiquer à la commune des comptes rendus mensuels, techniques et financiers sous forme de tableaux, en sorte que la commune puisse effectuer tous les contrôles nécessaires.

Les comptes rendus techniques devront obligatoirement contenir :

- les volumes prélevés, produits, distribués, vendus,
- le personnel affecté au service,
- le rendement du réseau, le débit moyen de pompage, la consommation moyenne du groupe (carburant, lubrifiants), le nombre d'heures de fonctionnement du groupe pendant la période et depuis sa mise en service,
- les entretiens courants réalisés et les comptes-rendus de visite et d'intervention de réparation,
- les grosses réparations effectuées ou prévues,
- les travaux de renouvellement effectués et à effectuer sur financement du compte de renouvellement et d'extension.

Les comptes rendus financiers devront préciser :

- le détail des dépenses et leur évolution par rapport au mois précédant,
- le détail des recettes de l'exploitation pour les branchements particuliers et par borne fontaine et leur évolution par rapport au mois précédent,
- le détail des sommes versées au titre des différentes redevances avec les reçus correspondants.

Le fermier devra établir une fiche récapitulative mensuelle, technique et financière, selon le modèle qui lui sera remis par la commune. Cette fiche sera envoyée au Service Technique de la commune avant le cinquième jour du mois suivant le mois considéré.

Les fiches mensuelles constituent l'élément de base pour le contrôle du fermier ; la commune doit être vigilante sur la bonne tenue de ces fiches et leur transmission en temps et en heure.

Chaque année, le fermier est tenu d'établir et d'adresser les états de gestion suivants à la commune avant la fin du premier trimestre du nouvel exercice :

- un rapport annuel d'activités technique et financier sur les résultats de l'exercice écoulé. Ce document est accompagné du compte d'exploitation présenté conformément au modèle joint en annexe 3,
- un programme d'activités prévisionnel annuel, comportant notamment les volumes des ventes envisagés, argumenté et accompagné d'un compte d'exploitation prévisionnel,
- le cas échéant, une proposition de programme d'investissement (renouvellement, extensions,...) à financer par le fonds de renouvellement et d'extensions.

Les contrats divers passés par le fermier avec des prestataires dans le cadre de l'exécution du présent contrat devront comporter une clause réservant à la commune la faculté de se substituer au fermier en cas de déchéance ou en fin de contrat.

Cette disposition permet à la commune de poursuivre plus facilement le service de l'eau en cas de défaillance du fermier.

Article 6 - Obligations générales des parties

Les parties contractantes ne peuvent de leur propre initiative modifier les caractéristiques techniques des installations ni opérer d'aménagement sans l'accord préalable de l'autre.

CHAPITRE III - EXPLOITATION DU SERVICE

Article 7 - Propriété des ouvrages et des équipements

Les ouvrages et équipements détaillés en annexe 1 sont propriété de la commune. Les infrastructures et matériels financés grâce au fonds de renouvellement et d'extensions ou sur les propres fonds du fermier deviennent propriété de la commune.

Il faut que le fermier sache que s'il réalise des extensions sur ses propres fonds, il n'en est cependant pas propriétaire.

Article 8 - Fonctionnement du service

Le fermier est tenu d'assurer la distribution continue de l'eau aux bornes fontaines de h à h et ce, sept (7) jours sur sept (7).

Les dispositions concernant les horaires d'ouverture des BF sont définies site par site en concertation entre la commune et le fermier.

Le fermier n'aura la faculté d'interrompre le service de l'eau qu'en cas de nécessité absolue. Les interruptions devront être portées préalablement à la connaissance de la commune.

Article 9 – Régime des branchements particuliers

Toute personne physique ou morale pourra demander un branchement particulier.

L'autorisation sera accordée par le fermier et la commune, après l'avis technique du Service Technique Communal. Il ne devra en particulier pas entraîner une dégradation des conditions de fourniture d'eau aux points de distribution existants.

Le coût du raccordement au réseau et le branchement seront à la charge du demandeur.

Le coût du compteur sera financé par le fermier.

Le raccordement au réseau et la pose du compteur devront être faits sous la responsabilité du fermier.

Un contrat d'abonnement est signé entre le demandeur et le fermier suivant le modèle fourni par la commune.

La facturation aux branchements particuliers sera mensuelle.

Le fermier pourra suspendre la fourniture à un branchement particulier en cas de non paiement des factures et selon les modalités prévues dans le contrat d'abonnement.

La facturation mensuelle est demandée pour qu'elle corresponde au rythme des fiches de suivi mensuelles. Le fermier choisit le mode recouvrement des factures. La commune ne peut s'opposer à la coupure de l'eau au branchement particulier en cas de non paiement ; par contre, elle peut arbitrer un litige entre fermier et titulaires de branchements particuliers (en particulier sur les volumes réellement distribués au branchement en cas de problèmes éventuels de compteur par exemple).

CHAPITRE IV - TARIFS ET DISPOSITION FINANCIERES

Article 11 - Prix de vente de l'eau

Le prix de vente de l'eau est fixé comme suit :

- Vente aux bornes-fontaines :

.... FCFA la bassine de 35 litres

.... FCFA le bidon ou le seau de 20 litres

.... FCFA le fût de 220 litres

Des prix de vente pour d'autres volumes peuvent être définis suivant le type de récipients utilisés. Une attention particulière doit être portée au démarrage de l'exploitation sur la définition la plus précise des récipients utilisés et le prix de vente correspondant ; ce point est souvent à l'origine de conflits entre usagers et fontainiers sur les AEV existantes. Une concertation préalable entre le fermier et les usagers sur ce point peut être utile.

- Vente aux branchements particuliers :

.... FCFA le mètre cube

Le prix de vente aux branchements particuliers doit être au moins égal à celui pratiqué aux bornes-fontaines : si le tarif aux branchements particuliers est plus bas que celui pratiqué aux bornes fontaines, il existe une possibilité de revente à partir de ces branchements au détriment de la vente aux bornes-fontaines, donc de baisse des revenus des fontainiers et un désintérêt de ces derniers pour cette activité.

De toute manière, le niveau de service fourni par les branchements particuliers (eau à domicile 24h/24) étant supérieur à celui fourni par les bornes fontaines, il n'est pas illogique que les tarifs y soient supérieurs.

Tous les usagers doivent payer l'eau ; pour les branchements particuliers des services publics (écoles, centres de santé, arrondissements, mairies, lieux de culte.....), des dispositions particulières peuvent être prises d'un commun accord et consignées par écrit mais le paiement de l'eau au volume doit rester la règle. On constate en effet des problèmes fréquents d'arriérés de paiement sur ce type de branchement et il doit être clairement indiqué dans l'accord écrit (la commune doit endosser cet accord) que le fermier peut, en cas de non paiement, suspendre la fourniture d'eau à ces branchements.

Article 12 - Révision des prix et du montant des redevances

Les tarifs de vente de l'eau peuvent être révisés annuellement.

Une demande d'augmentation des tarifs peut être faite par le fermier ou une baisse des tarifs par la commune ; ces demandes doivent être basées sur des éléments objectifs (augmentation ou baisse des charges ou des consommations).

Des simulations de comptes d'exploitation sur la base des charges et consommations constatées permettront de vérifier la pertinence de la demande de révision de prix. Pour les nouvelles AEV, ces simulations sont faites au départ pour évaluer le prix de vente de l'eau nécessaire pour couvrir les charges et assurer un revenu minimal au fermier ; la première année d'exploitation permet de vérifier si les hypothèses de consommation étaient bonnes ; si les consommations constatées sont très différentes de celles prises en compte dans le calcul initial, les prix peuvent être révisés.

Le montant des redevances pourra aussi être révisé annuellement en fonction des ventes réelles et des renouvellements de matériel effectivement réalisés après accord du Service Technique de la commune.

La révision du tarif doit être approuvée par une décision du Conseil Communal.

Article 13- Répartition des produits de la vente d'eau

Le fermier perçoit l'intégralité des revenus de la vente de l'eau, quel que soit le volume vendu.

Le fermier assure à ses propres frais l'exploitation et l'entretien du système de pompage et du réseau. En particulier, il paie les fournitures et rémunère tout le personnel nécessaire.

Le fermier est tenu de réparer le groupe électrogène et la pompe à ses frais, tant que ceux-ci n'auront pas atteint leur limite normale d'amortissement qui est fixée à 12 000 heures de fonctionnement. Au-delà de cette durée normale de service, il peut demander à la commune le remplacement du groupe électrogène et de la pompe, qui sera financé à partir du fonds de renouvellement et d'extensions.

Si le forage est correctement réalisé, c'est-à-dire totalement exempt de venues de sable, la durée de vie moyenne d'une pompe est supérieure à 12 000 heures. Ce chiffre est cependant retenu pour tenir compte du fait que les forages ne sont jamais parfaits. Par contre, si les venues de sable sont significatives, la durée de vie de la pompe peut être très largement inférieure à 12 000 heures ; dans ce cas, et après un constat objectif de l'importance de la présence de sable (une expertise extérieure peut être demandée par la commune et/ou le fermier), le fermier est en droit de demander le renouvellement de la pompe sur le fonds de renouvellement et d'extensions en cas de problème avant l'échéance des 12 000 heures. Enfin, le fermier ne peut demander ce renouvellement sur le fonds de renouvellement et d'extensions si la pompe est hors d'usage suite à un dénoyage lié à la non fonctionnalité ou au débranchement du système de protection.

De plus, le fermier est tenu de verser les redevances suivantes :

Redevance pour le fonds de renouvellement, d'extensions et d'audit

Cette redevance est destinée à couvrir les provisions pour :

- le renouvellement du groupe électrogène et de la pompe,
- le renforcement des installations ou les extensions du réseau destinés à améliorer le service et/ou à en étendre l'accès à de nouveaux usagers (construction de nouvelles bornes fontaines, extension de réseau, mise en place de moyens d'exhaure plus puissants),
- la réalisation d'éventuels audits financiers.

Le montant de la redevance pour le fonds de renouvellement et d'extensions est fixé à F CFA par m³ sur la totalité des m³ produits.

Les sommes correspondantes sont déposées par le fermier mensuellement au plus tard le 5 du mois suivant, sur le compte n°..... ouvert à cet effet par la commune auprès de la banque à

Ce compte (compte Trésor Public ?) est géré par la commune.

Une copie du récépissé de dépôt sera remise sous 10 jours à la commune.

Redevance au budget communal

Cette redevance est destinée à alimenter le budget communal.

Le montant de la redevance au budget communal est fixé à F CFA par m³ sur la totalité des m³ produits.

Les sommes correspondantes sont déposées par le fermier mensuellement au plus tard le 5 du mois suivant la fin du trimestre correspondant, sur le compte n°..... ouvert à cet effet par la commune dans les comptes du Trésor Public.

Une copie du récépissé de dépôt sera remise sous 10 jours à la commune.

Revenu du fermier

Après versement des redevances prévues ci-dessus, le solde du produit de la vente de l'eau est acquis au fermier.

Article 14 - Impôts et taxes

Le fermier devra acquitter dans les délais légaux tous les impôts et taxes exigibles en rapport avec le présent contrat et pendant toute sa durée.

Le problème d'application ou non de la TVA reste à régler. Cependant, compte tenu des consommations unitaires faibles pour chaque usager (de l'ordre de 5 à 15 litres par jour), on peut considérer que l'ensemble des usagers a une consommation mensuelle se situant en deçà de la limite de la tranche sociale de la SONEB, laquelle est exonérée de TVA.

CHAPITRE V - CONTRÔLE ET INFORMATION

Article 15 - Contrôle effectué par la commune

Le contrôle des activités du fermier aussi bien d'un point de vue technique que financier pourra à tout moment être effectué par la commune.

Le fermier devra fournir, à la première demande de la commune, toute justification concernant la bonne exécution de la mission de service public qui lui a été confiée.

Article 16 - Information de la commune

Le fermier doit tenir informée la commune des éventuelles difficultés rencontrées dans l'exécution de son contrat.

CHAPITRE VI - MESURES DE SUBSTITUTION - PENALITES - RESILIATION

Article 17 - Mesures de substitution

En cas de défaillance du fermier et après une simple mise en demeure non suivie d'effet, la commune pourra prendre toutes mesures nécessaires pour faire fonctionner le service, aux frais du fermier.

Elle pourra exploiter elle-même le réseau ou le faire exploiter par un tiers.

Article 18 - Pénalités

En cas d'interruption non justifiée du service supérieure à 24 heures constatée, la commune aura la faculté de prononcer des pénalités d'un montant correspondant à 50 % des recettes globales de vente de l'eau estimées pour la période d'interruption.

Ce montant peut être discuté mais il doit être en proportion des recettes du fermier.

Article 19 - Résiliation

19.1 Résiliation par la commune

En cas de non-exécution par le fermier d'une seule des clauses et conditions du présent contrat, la commune pourra, huit jours après une mise en demeure restée sans effet, résilier le présent contrat sans indemnité.

Sans que cette énumération soit limitative, le contrat sera notamment de plein droit résilié par la commune dans les cas suivants :

- Suspension pendant plus de 10 jours de la distribution d'eau du fait de circonstances imputables au fermier,
- Défaut ou insuffisance d'entretien des ouvrages dûment constaté,
- Faillite, redressement judiciaire ou liquidation du fermier,
- Non paiement des redevances.

En cas de résiliation suite à une défaillance du fermier, la caution reste acquise à la commune sans préjudice de tous autres dus, droits et dommages et intérêts dont la commune pourrait poursuivre le paiement.

19.2 Résiliation par le fermier

En cas de non-exécution par la commune d'une seule des clauses et conditions du présent contrat qui la concerne, le fermier pourra, huit jours après une mise en demeure restée sans effet, résilier le présent contrat sans indemnités.

19.3 Résiliation par chacune des parties

En tout état de cause, chacune des parties aura la faculté de résilier le présent contrat après avoir notifié à l'autre un préavis de six mois. La partie qui prend l'initiative de la rupture devra expliquer par écrit les motifs de la résiliation du contrat.

CHAPITRE VII - FIN DU CONTRAT ET DISPOSITIONS DIVERSES

Article 20 - Retour des biens a la commune

A la date d'expiration du contrat, le fermier est tenu de retourner l'ensemble des biens mis à sa disposition par la commune, sans frais, en état normal d'entretien et de fonctionnement.

Si aucune faute ne peut être mise à la charge du fermier et si l'état des lieux en fin de contrat ne fait ressortir aucune détérioration des équipements du fait du fermier hormis le vieillissement et l'usure normale des installations, la commune s'engage à lui restituer le montant de la caution.

Article 21 - Force majeure

En cas de force majeure, le fermier devra aviser la commune par écrit dans les meilleurs délais. Si la commune ne conteste pas le cas de force majeure évoqué par le fermier dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la lettre de notification, le fermier sera libéré de ses obligations jusqu'à ce que cette force majeure ait cessé.

En aucun cas, une défaillance des équipements consécutive à un manque d'entretien du fermier ne sera considérée comme un cas de force majeure

Article 22 - Election de domicile - notifications

22.1 Pour les besoins des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

La commune de : (*adresse*)

Le fermier : (*adresse*)

22.2 Toutes notifications ou injonctions au titre du présent contrat seront valablement faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre par porteur avec remise contre récépissé aux adresses ci-dessus.

Article 23 - Droit applicable et attribution de juridiction

Le présent contrat et ses annexes sont soumis au droit béninois qui sera seul applicable. A défaut de conciliation entre les parties, tous litiges auxquels le présent contrat pourra donner lieu, notamment au sujet de sa validité, de son interprétation, de son exécution ou de sa résiliation seront soumis aux tribunaux compétents.

Fait à :

le

En deux exemplaires

Pour la commune

Le Fermier

Le Maire