

**CONVENTION DE CONCESSION  
POUR UNE EXPLOITATION TOURISTIQUE  
DANS LA RESERVE DE LA LOPE  
(ZONE DE MIKONGO)**

ENTRE :

Le gouvernement du Gabon, représenté par :

le Ministre des eaux et forêts, de la pêche, du reboisement, chargé de l'environnement et de la protection de la nature

gestionnaire du site et ci-après désigné : « l'autorité concédante »

d'une part

ET

La société Lopé Hôtel, dont le siège social est situé à Libreville, représenté par Monsieur Jean-Paul Mbourou, domiciliée B.P..... à Libreville,

ci-après désignée « Lopé Hôtel » ou « le concessionnaire »

d'autre part

L'autorité concédante et le concessionnaire sont conjointement désignés « les parties »

## **IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

En vertu des textes suivants :

- la loi 1/82 du 22 juillet 82 (loi d'orientation en matière des Eaux & Forêts).
- la loi 16/93 du 26 août 93 portant protection de l'environnement
- toute autre loi venant à être promulguée et relative au domaine concerné, notamment le code forestier.

Et sachant que :

- l'Etat gabonais assure progressivement la mise en place d'un cadre institutionnel, législatif et réglementaire favorable à la conservation et à l'exploitation durable des ressources naturelles.
- Le ministère des eaux et forêts assure la gestion des aires protégées et à ce titre, définit et accorde les autorisations d'exploitation dans les aires protégées, y compris les activités touristiques, car celles-ci, non assorties d'un contrôle et de modalités d'exploitation bien définies, peuvent se révéler dommageables pour la conservation des ressources naturelles.

Dans ce contexte, le ministère des eaux et forêts a entrepris de confier l'exploitation touristique de la zone de Mikongo, dont le périmètre est indiqué dans le cahier des charges, sous la forme d'une concession de services à la société Lopé Hôtel

Les parties considèrent comme essentiels les objectifs de développement éco-touristique, et reconnaissent la vocation de cette activité à participer au financement des coûts de gestion des aires protégées.

**En conséquence, les parties se sont entendues pour conclure la présente convention de concession :**

### **TITRE I : DE LA CONCESSION**

#### **Article premier : valeur de l'exposé préalable et des annexes**

L'exposé ci-dessus et les annexes ci-après ont la même valeur juridique que la présente convention, dont ils font partie intégrante.

#### **Article 2 : Objet de la concession**

- 2.1 La présente convention a pour objet de définir les conditions et les modalités de l'exploitation et de la gestion des activités touristiques et des équipements dans la réserve de faune de la Lopé, appartenant au domaine public de l'Etat.
- 2.2 La convention de concession est assujettie au cahier des charges figurant en annexe 1. Le cahier des charges définit précisément l'activité concédée, le territoire sur lequel elle s'exerce et les modalités prévalant pour sa bonne exécution.
- 2.3 La convention de concession est assujettie au règlement intérieur de l'aire protégée figurant en annexe 2.

#### **Article 3 : Formation et contenu de la convention de concession**

- 3.1 Par la présente convention, l'autorité concédante concède au concessionnaire, qui accepte, l'exploitation des activités touristiques et/ou des équipements de la réserve de la Lopé.
- 3.2 Le concessionnaire prend en charge le service concédé dans les conditions de la présente convention.

#### **Article 4 : Biens mis à la disposition par l'autorité concédante**

4.1 L'autorité concédante et le concessionnaire, à la date d'entrée en vigueur de la présente convention et pour toute sa durée, s'entendent sur un plan de développement des activités et des équipements. Ce plan de développement fait l'objet de l'annexe 3, et pourra être réactualisé tous les deux ans, en considérant les objectifs atteints ou à atteindre.

4.2 Les équipements touristiques, ouvrages et installations réalisés à la date d'entrée en vigueur de la présente convention et mis à la disposition du concessionnaire demeurent la propriété de l'autorité concédante.

4.3 Les équipements touristiques, ouvrages et installations réalisés par le concessionnaire ou par l'autorité concédante, ou remis au concessionnaire après la date d'entrée en vigueur de la présente convention deviennent la propriété de l'Etat dès leur réalisation et/ou leur acquisition par le concessionnaire.

#### **Article 5 : Biens mis à disposition par le concessionnaire**

5.1 Le concessionnaire s'engage à affecter au service concédé les biens mobiliers qui, ne faisant pas partie intégrante de la concession, lui sont propres ou dont il a acquis l'usage, et sont nécessaires à l'exploitation touristique de la réserve de la Lopé.

#### **Article 6 : Régime de la mise à disposition par l'autorité concédante.**

6.1 Les biens définis à l'article 4 sont mis à la disposition du concessionnaire dans le cadre du contrat de gestion figurant en annexe 4 de la présente convention.

6.2 L'autorité concédante et le concessionnaire dresseront un état contradictoire des biens existants définis aux articles 4 et 5 ci-dessus dès l'entrée en vigueur de la convention. Cet état contradictoire fera l'objet de l'annexe 5 et s'imposera aux parties pour la détermination des obligations du concessionnaire relatives à la réhabilitation, réparation, l'entretien ou le renouvellement de ces biens.

6.3 Le concessionnaire s'engage à exploiter, entretenir, réparer et réhabiliter, conformément au contrat de gestion figurant en annexe 4, les biens mis à sa disposition dans le cadre de la présente convention et définis à l'article 4.2

6.4 Les équipements et infrastructures réalisés par des tiers et utiles à l'exploitation touristique de la réserve de la Lopé pourront, à l'initiative de l'autorité concédante, ou après son approbation expresse, être incorporés au patrimoine de celle-ci et affectés à l'exploitation touristique de la réserve.

6.5 Le concessionnaire et/ou le tiers qui réalisent des équipements selon les modalités de l'article 5, devront présenter au préalable à l'agrément de l'autorité concédante un dossier complet comprenant le programme des travaux, l'estimation de la dépense et le plan de financement.

6.6 Les biens affectés à l'exploitation touristique de la réserve par application de l'article 6.4 seront portés à l'inventaire mentionné à l'article 6.2.

11.3 Les parties conviennent que les travaux et aménagements relatifs à l'exploitation touristique de la réserve sont financés et supportés par l'autorité concédante. Les modalités de financement des travaux relevant de l'entretien des campements sont prévus dans le contrat de gestion figurant en annexe 4.

6.8 L'autorité concédante peut, à tout moment, vérifier les équipements, infrastructures et installations de la réserve mis à la disposition du concessionnaire, de manière à s'assurer de leur bon entretien. Elle peut mettre en demeure le concessionnaire de procéder aux travaux et aménagements nécessaires à la bonne exploitation touristique de sa concession.

## **TITRE II : DU CONCESSIONNAIRE ET DE L'AUTORITE CONCEDANTE**

### **Article 7 : Obligations du concessionnaire**

7.1 Le concessionnaire doit assurer l'exploitation des activités touristiques et/ou des équipements mis à sa disposition, en bon père de famille de manière à développer et à faire prospérer l'éco-tourisme au Gabon

Le concessionnaire doit veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la dégradation ou la cessation de l'exploitation touristique de la réserve de la Lopé.

7.2 Le concessionnaire s'engage à maintenir en parfait état d'entretien et de fonctionnement les biens mis à sa disposition.

A cet effet, il doit notamment assurer toutes les réparations des biens mobiliers et immobiliers nécessaires à une bonne exploitation touristique de sa concession.

7.3 Le concessionnaire doit assurer aux usagers du parc ou de la réserve l'égalité d'accès et de traitement ainsi que des prestations conformes aux stipulations de la concession.

7.4 En cas d'investissements complémentaires que le concessionnaire souhaiterait engager, il devra établir un dossier comprenant un programme et un plan des travaux, l'estimation des dépenses et le plan de financement.

Ce plan devra être soumis à l'approbation de l'autorité concédante, et être en adéquation avec les objectifs du plan d'aménagement de l'aire protégée.

7.5 Le concessionnaire s'engage à constituer des provisions pour les grosses réparations et l'entretien du gros œuvre.

7.6 Le concessionnaire doit gérer et exploiter lui-même les activités touristiques et/ou les équipements du parc (de la réserve), conformément à la concession. Il ne peut pas sous peine de déchéance, céder, partiellement ou totalement la concession, ou se substituer de son propre chef, sans l'accord préalable exprès de l'autorité concédante, un tiers pour l'exercice partiel ou total des autorisations ou des compétences qui lui incombent au titre de l'exploitation touristique de la zone de Mikongo/Ololo.

7.7 Au cas où le concessionnaire a recours à des tiers pour l'exécution de certaines des attributions, des obligations ou des compétences qui lui incombent au titre de la concession, il demeure seul responsable à l'égard de l'autorité concédante.

7.8 Le concessionnaire est tenu de se conformer aux textes en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2001 et notamment à la législation relative aux aires protégées et à la gestion des ressources naturelles.

7.9 Pour une meilleure intégration des populations riveraines aux activités touristiques du parc ou de la réserve, le concessionnaire s'engage, à compétence égale, à employer, en priorité, la main d'œuvre locale.

### **Article 8 : Obligations de l'autorité concédante**

8.1 L'autorité concédante doit veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la dégradation, la cessation de l'exploitation touristique de la réserve de la Lopé.

8.2 L'autorité concédante doit assurer aux usagers l'égalité d'accès à la réserve.

8.3 L'autorité concédante s'engage à maintenir en parfait état d'entretien et de fonctionnement les voies et pistes d'accès à l'intérieur de la réserve.

En cas de défaillance, les réparations pourront être assurées par le concessionnaire. Les frais engagés seront, après avis préalable de l'autorité concédante, soustraits au montant de la redevance annuelle due à l'autorité concédante. Ces frais devront être dûment justifiés.

#### **Article 9 : Pouvoirs de police**

9.1 Les agents de l'Etat investis des pouvoirs de police sont chargés de la surveillance et du contrôle à l'intérieur du parc ou de la réserve. Ces pouvoirs de police s'étendent également à la zone périphérique à ce domaine public.

9.2 La recherche et la répression des infractions à la législation relative à la protection des ressources naturelles, et aux aires protégées relèvent des services forestiers et des organes de police judiciaire et de justice compétents.

#### **Article 10 : Protection de l'environnement et étude d'impact environnemental**

10.1 Les parties s'engagent à se conformer en tout point à la législation en vigueur, notamment celle relative à la gestion des ressources naturelles.

10.2 Les aménagements ou ouvrages à réaliser dans la réserve ou dans la zone périphérique qui, par l'importance de leurs dimensions ou de leurs incidences sur le milieu naturel, peuvent porter atteinte à l'écosystème, doivent comporter une étude d'impact environnemental.

#### **Article 11 : Responsabilité et assurance du concessionnaire**

11.1 Le concessionnaire est le seul responsable du fonctionnement des activités touristiques qu'il gère et exploite à ses risques et périls, conformément à la concession.

11.2 Toute responsabilité pouvant résulter du fonctionnement des activités touristiques ou pouvant être encourue au titre de l'exploitation ou de la détention des biens définies aux articles 4 et 5, incombe au concessionnaire.

11.3 Dès l'entrée en vigueur de la concession et pour toute sa durée, le concessionnaire a l'obligation de couvrir sa responsabilité civile et contractuelle au titre de la concession, et notamment au titre des biens affectés à l'exploitation touristique de la réserve par des polices d'assurances souscrites auprès de compagnies d'assurances agréées par l'Etat et dont la solvabilité est reconnue. Copies de ces polices et de leurs avenants seront remises à l'autorité concédante par le concessionnaire dans les 15 jours de leur conclusion ou de leur signature.

11.4 Le concessionnaire doit informer l'autorité concédante de toute résiliation ou modification des polices d'assurance

11.5 Le capital à assurer qui devra représenter la valeur des immeubles et du matériel est fixé en accord avec l'autorité concédante.

11.6 L'autorité concédante peut enjoindre au concessionnaire, qui doit y déférer, d'étendre le champ d'application ou la nature de l'assurance pour assurer la couverture de l'ensemble des risques encourus du fait de l'exécution de la concession.

### **TITRE III : ORGANISATION ET EXPLOITATION DES ACTIVITES TOURISTIQUES**

#### **Article 12 : Règlement intérieur de la réserve.**

Un règlement intérieur détermine les conditions d'exploitation de la réserve, notamment l'utilisation des équipements, ouvrages et installations.

Un arrêté portant règlement intérieur de la réserve est pris par le Ministre chargé des aires protégées.

#### **Article 13 : Fonctionnement des activités touristiques et des équipements**

13.1 Le concessionnaire doit assurer un fonctionnement régulier des activités touristiques et des équipements de la réserve.

13.2 Les parties conviennent que les activités touristiques peuvent être suspendues momentanément pour assurer l'entretien ou la réparation des équipements, installations et ouvrages définis aux articles 4 et 5

Les parties s'obligent à limiter la suspension momentanée des activités touristiques de la réserve aux stricts impératifs de son exploitation, aux périodes pendant lesquelles les interruptions sont susceptibles de causer le moins de gêne possible aux usagers.

Le concessionnaire doit, moyennant un préavis, notifier à l'autorité concédante et porter à la connaissance des usagers par avis collectif, les dates et les heures de ces suspensions.

13.3 L'autorité concédante peut, en cas de force majeure, suspendre momentanément les activités touristiques objet de la présente convention. Sa décision sera notifiée par un préavis de deux semaines et justifiée par un rapport circonstancié.

Cette suspension ne donne lieu à aucune indemnité.

### **TITRE IV : STIPULATIONS FINANCIERES**

#### **Article 14 : Redevance**

14.1 Le concessionnaire s'engage à payer à l'autorité concédante, dès entrée en vigueur de la présente convention, une redevance annuelle pour l'exploitation des activités touristiques, fixée à .....de francs CFA. Cette redevance est payable au plus tard trois mois après signature de la présente convention, puis, pour les années suivantes, au plus tard le 31 mars de l'exercice considéré.

Cette redevance doit contribuer aux coûts de gestion de l'aire protégée.

Ses modalités de versement sont prévues dans le cahier des charges, annexe 1 à la présente convention de concession.

14.2 Le concessionnaire s'oblige à percevoir, gratuitement et sans frais pour l'autorité concédante, tous les droits payés par les usagers de la réserve dans le cadre de l'exploitation de son activité. Les droits perçus par le concessionnaire sont reversés trimestriellement à l'autorité concédante.

14.3 Tous les tarifs applicables par le concessionnaire dans la réserve, hors permis d'entrée, doivent être soumis à l'approbation préalable de l'autorité concédante qui dispose d'un délai de 30 jours pour donner son avis. Passé ce délai, son approbation est censée acquise.

## **Article 15: Obligations comptables**

Le concessionnaire doit tenir une comptabilité régulière en se conformant strictement aux règles prescrites en matière commerciale par le droit gabonais, et toutes les opérations relatives à l'exploitation des activités touristiques doivent y figurer.

## **TITRE V : CONTROLE DE LA CONCESSION**

### **Article 16 : Contrôle exercé par l'autorité concédante**

16.1 L'autorité concédante dispose à l'égard du concessionnaire et du service concédé d'un pouvoir général de contrôle économique, financier et technique.

16.2 L'autorité concédante fixe les modalités d'exercice de ce contrôle. Elle peut déléguer l'exercice de ce pouvoir, en tout ou partie, à une ou plusieurs structures ou se faire assister par toute personne de son choix.

16.3 Le contrôle de l'autorité concédante doit lui permettre d'évaluer à tout moment l'ensemble des éléments relatifs à l'autofinancement et à l'équilibre financier des activités du concessionnaire et aux perspectives de développement touristique dans la réserve.

16.4 Le concessionnaire s'engage à tout mettre en œuvre pour assurer à l'autorité concédante l'exercice de son contrôle dans les conditions normales et s'interdit de l'entraver d'une manière quelconque.

16.5 L'exercice de son contrôle par l'autorité concédante ne doit pas avoir pour effet de porter atteinte à l'autonomie de gestion du concessionnaire.

### **Article 17 : Contrôle des études et de la réalisation des travaux**

17.1 Les parties conviennent que tous les travaux et toutes les études relatifs à l'exploitation touristique dans la réserve sont soumis au contrôle de l'autorité concédante, quelle que soit la personne qui en aura l'initiative, les modalités de leur réalisation ou de leur financement.

17.2 Le concessionnaire s'engage à fournir tous les éléments demandés par l'autorité concédante, et à lui permettre de prendre connaissance de toutes pièces et écritures pour l'accomplissement de sa mission de contrôle des études et des travaux.

## **TITRE VI : SANCTIONS**

### **Article 18 : Pénalités contractuelles**

18.1 Les parties conviennent qu'en cas de manquement, total ou partiel ou de faute du concessionnaire dans l'exécution des obligations mises à sa charge par la concession, des pénalités lui sont infligées de plein droit au profit de l'autorité concédante, sauf cas de force majeure.

18.2 Les pénalités convenues à l'article 18.1 ci-dessus sont prononcées par le ministre en charge des aires protégées sur constatation du manquement ou de la faute du concessionnaire, après mise en demeure dûment notifiée au concessionnaire, dans un délai de quinze jours à compter de la notification de ces faits.

18.3 Les cas et les montants des pénalités définis au présent article sont fixés par l'autorité concédante et font l'objet de l'annexe 6. Les parties conviennent que ladite annexe n'est pas limitative.

18.4 Les parties conviennent qu'en cas de manquement, total ou partiel ou de faute de l'autorité concédante ayant entraîné des conséquences dommageables à l'exploitation des activités concédées, le concessionnaire pourra réclamer à l'autorité concédante des réparations proportionnelles aux préjudices subis.

## **Article 19 : Déchéance**

19.1 Les parties conviennent qu'en cas de manquement renouvelé et/ou grave ou de faute grave du concessionnaire dans l'exécution de l'une quelconque des obligations mises à sa charge par la présente convention, l'autorité concédante, en accord avec la direction de la réserve, doit lui enjoindre par notification écrite de satisfaire à ses obligations dans un délai qui ne peut excéder soixante jours à compter de la date de notification, sauf circonstance exceptionnelle. Il s'agit des cas suivants, sans que cette énumération soit exhaustive :

- défaut de respect des stipulations de la concession concernant la gestion des biens mis à la disposition du concessionnaire ou de ses obligations de fonctionnement normal du service concédé et de protection de l'environnement ;
- d'abandon du service concédé, même si ce fait est dû à des difficultés financières ;
- non paiement des sommes dues à l'autorité concédante ;
- refus de déférer aux injonctions de l'autorité concédante.

19.2 Si à l'expiration du délai qui lui est imparti par injonction, le concessionnaire n'a pas satisfait aux obligations pour lesquelles il était défaillant ou fautif, la déchéance peut être prononcée à ses torts, frais et risques par décret pris en Conseil des ministres.

19.3 La déchéance entraîne l'exclusion définitive du concessionnaire du service concédé.

19.4 A cette fin, l'autorité concédante peut, à son choix, prendre l'une ou l'autre des mesures prévues aux articles 19.5 et 19.6 ci-dessous.

19.5 En application de l'article 19.4 ci-dessus, les parties conviennent que l'autorité concédante peut pourvoir au service concédé par ses propres moyens et peut racheter les biens propres du concessionnaire mentionnés à l'article 5.

19.6 Les parties conviennent que le concessionnaire peut être immédiatement déchu de la concession en cas de dissolution anticipée, de liquidation judiciaire assortie ou non d'une autorisation de continuation de l'entreprise, de faillite le concernant. La déchéance intervient aux torts, frais et risques du concessionnaire, dans les conditions prévues à l'article 19.1 et avec les effets prévus à l'article 19.7 ci-dessous.

19.7 Les parties conviennent qu'au jour de la déchéance, quelle qu'en soit la cause, le concessionnaire déchu a l'obligation de mettre à la disposition de l'autorité concédante et à sa demande, les moyens humains et matériels affectés à la gestion et à l'exploitation du service concédé durant toute la période nécessaire à la mise en place du nouveau concessionnaire ou régime d'exploitation et ceci, pour une durée maximum de six mois à compter de la déchéance.

Durant cette période, l'autorité concédante prend en charge les coûts d'exploitation de l'activité.

## **TITRE VII : FIN DE LA CONCESSION**

### **Article 20 : Fin de la concession**

La présente convention de concession prend fin soit au terme normal prévu par l'article 24, soit de manière anticipée conformément aux stipulations de l'article 19.

Quel que soit le mode d'expiration de la concession, l'autorité concédante a le droit, sans qu'il en résulte un quelconque droit à indemnité ou à compensation pour le concessionnaire, de prendre, durant les six derniers mois de la concession, toutes mesures pour assurer la continuation du service concédé.

### **Article 21 : Retour des biens à l'autorité concédante**

21.1 A la date fixée pour l'expiration de la concession, si elle n'est pas renouvelée, l'autorité concédante est subrogée de plein droit dans l'ensemble des droits du concessionnaire.

21.2 A la même date, le concessionnaire est tenu de retourner à l'autorité concédante, gratuitement et sans frais pour elle, en état normal d'entretien et de fonctionnement, l'ensemble des équipements, installations et ouvrages appartenant à l'autorité concédante et en particulier ceux définis à l'article 3

#### **Article 22 : Remise des biens à l'autorité concédante**

22.1 Les parties conviennent qu'en cas de déchéance, le concessionnaire est tenu, dans un délai maximum de deux mois, de mettre à la disposition de l'autorité concédante, en bon état d'entretien et de fonctionnement, l'ensemble des biens.

22.2 L'autorité concédante peut par tout moyen contraindre le concessionnaire à payer les sommes qui sont nécessaires à la remise en état des biens.

22.3 L'autorité concédante peut exiger du concessionnaire de prévoir une caution pour la réparation des biens au moment de leur remise.

### **TITRE VIII : DIFFERENDS ET LITIGES**

#### **Article 23 : Règlement des différends et des litiges**

23.1 Les parties conviennent que les différends nés de l'exécution de la concession qui pourraient s'élever entre elles devront être soumis à une procédure de règlement amiable.

A cette fin, dès qu'une des parties estimera qu'une telle difficulté est apparue, elle le notifiera à l'autre partie, en précisant la ou les stipulations de la présente convention en cause et en désignant le représentant chargé de suivre, pour son compte, la procédure de règlement amiable.

La partie destinataire de la notification aura l'obligation de désigner dans un délai de trente jours calendaires à compter de cette notification, le représentant chargé de suivre pour son compte cette procédure.

Cette procédure est un préalable obligatoire avant tout règlement devant les tribunaux.

23.2 Si dans un délai de soixante jours à compter de la notification de la demande de règlement amiable, aucune solution n'est trouvée, le litige sera soumis exclusivement à la juridiction gabonaise compétente.

### **TITRE IX : DUREE, ENTREE EN VIGUEUR ET STIPULATIONS DIVERSES**

#### **Article 24 : Durée de la convention**

24.1 Les parties conviennent que la convention de concession est conclue pour une durée de cinq ans, renouvelable, et renégociable au terme des deux premières années.

#### **Article 25 : Renouvellement de la convention**

Le concessionnaire doit notifier à l'autorité concédante sa demande de renouvellement de la convention de concession dans un délai d'un an avant son expiration.

L'autorité concédante doit signifier au concessionnaire le renouvellement ou non renouvellement de la convention dans un délai de six mois avant sa date d'échéance. Passé ce délai, le renouvellement est considéré comme acquis.

La décision de l'autorité concédante ne donne lieu à aucun dédommagement.

#### **Article 26 : Entrée en vigueur**

La convention entrera en vigueur à compter de la date de sa signature par les parties concernées.

**Article 27 : Notification - Domiciliation**

Les parties conviennent que toutes notifications ou injonctions au titre de la convention doivent être faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre par porteur, avec remise à partie contre récépissé.

**Article 28 : Avenants**

Les prestations ne faisant pas l'objet de stipulations dans la présente convention de concession pourront faire l'objet d'avenants qui seront conçus et exécutés conformément à l'esprit et à la lettre de la présente convention.

**Article 29 : Liste des documents annexes**

La présente convention comprend les annexes suivantes :

- Annexe 1 : cahier des charges
- Annexe 2 : règlement intérieur de l'aire protégée
- Annexe 3 : plan de développement
- Annexe 4 : contrat de gestion pour la structure d'accueil
- Annexe 5 : état contradictoire des biens existants
- Annexe 6 : cas et montants des pénalités

Fait à Libreville, le ..... en six exemplaires originaux

Pour l'Etat

Pour le concessionnaire

Le ministre en charge des aires protégées