

CONTRAT DE BAIL A FERME

Entre les soussignés :

3- La **HASCO SA (Haytian American Sugar Company SA)**, société anonyme de droit haïtien, ayant son siège social à la Route Nationale No.1, Chancerelles, Varreux, identifiée au No.000-001-534-5 et patentée au No.1807039934, représentée par Monsieur Grégory MEVS, membre du conseil d'administration de la HASCO SA, identifié au No.003-086-807-0, dûment mandaté aux fins des présentes, ci-après dénommée **BAILLERESSE**, d'une part :

Et

4- Rév Jean J. Paul, propriétaire, demeurant et domicilié à Marin 26, impasse Alix Dumas # 2 (en Plaine), identifié au No. 004-570-373-3, ci-après dénommée **PRENEUR**, d'autre part ;

II A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article Premier - La **BAILLERESSE** donne à bail à ferme au **PRENEUR** qui l'accepte un terrain à vocation agricole d'une superficie de quatorze (14) carreaux et demi de terre dépendant de l'Habitation Dessources sise dans la commune de la Croix des Bouquets. Les quatorze (14) carreaux et demi de terre se retrouvent au niveau des champs Nos. 12 et 13, suivant plan de lotissement de Dessources de 1954, lequel plan est annexé au contrat pour en faire partie intégrante.

Article 2 - Le **PRENEUR** utilisera les lieux loués pour une exploitation agricole. Il ne pourra, en aucun cas, changer la destination des lieux sauf autorisation préalable et écrite de la **BAILLERESSE**.

La **BAILLERESSE** a une option d'achat et un droit de préemption sur la production du **PRENEUR**.

Article 3 - Le **PRENEUR** s'engage à respecter, au cours de l'exécution du présent contrat, toutes les normes relatives à l'environnement, qu'elles soient nationales ou internationales. Ainsi, il ne pourra utiliser aucun produit qui aurait pour effet d'altérer la qualité du sol ou de l'environnement notamment des engrais chimiques et portera son choix vers l'utilisation des engrais organiques.

Article 4 - Le **PRENEUR** ne pourra pas exploiter l'eau du sous sol à des fins commerciales sauf accord préalable et écrit de la **BAILLERESSE**.

Article 5 - Le **PRENEUR** accepte que des Preneurs éventuels de la **BAILLERESSE** utilisent l'eau alimentant les lieux loués en laissant passer cette eau vers les terres que les Preneurs éventuels peuvent louer.

Article 6 – Le présent bail est conclu pour une durée de cinq (5) ans, commençant à courir le vingt six (27) mars 2012 pour prendre fin le vingt six (26) mars 2017.

Le présent bail n'est pas renouvelable par tacite reconduction. Trois (3) mois au plus tard avant la date d'expiration du bail, le **PRENEUR** fera savoir par écrit son désir à la **BAILLERESSE** de renouveler le bail.

La **BAILLERESSE** qui n'est pas obligée de le renouveler le bail a un délai de quinze (15) jours à partir de la réception de la lettre du **PRENEUR** pour faire savoir à ce dernier si elle entend renouveler ou non le bail.

Le **PRENEUR** reconnaît qu'il occupe les lieux sans droit ni qualité si à l'expiration du bail un nouveau contrat n'est pas conclu entre lui et la **BAILLERESSE**.

Article 7 – Contre les débours que le **PRENEUR** prendra à sa charge en vue de rendre les propriétés propices et adéquates à l'exécution de son projet, la **BAILLERESSE** accepte de recevoir un loyer réduit stipulé comme suit :

A raison de Cent Soixante (\$ US 160.00) dollars américains par carreau pour la 1^{ère} année.

Deux Mille Cent Soixante Quinze (\$ US 2,175.00) dollars américains pour la première année.

A raison de Deux Cents (\$ US 200.00) dollars américains par carreau pour la 2^{ème} année.

Deux Mille Neuf Cent (\$ US 2,900.00) dollars américains pour la deuxième année.

A raison de Deux Cent Cinquante (\$ US 250.00) dollars américains par carreau pour la 3^{ème} année.

Trois Mille Six Cent Vingt Cinq (\$ US 3,625.00) dollars américains pour la troisième année.

A raison de Cinq Cents (\$ US 500.00) dollars américains par carreau pour la 4^{ème} année.

Sept Mille Deux Cent Cinquante (\$ US 7,250.00) dollars américains pour la quatrième année.

A raison de Sept Cent Cinquante (\$ US 750.00) dollars américains par carreau pour la 5^{ème} année.

Dix Mille Huit Cent Soixante Quinze (\$ US 10,875.00) dollars américains pour la cinquième année.

N.B. Pour chaque année les loyers sont payables d'avance.

Article 8 - A la signature du présent bail, le **PRENEUR** versera à la **BAILLERESSE** la somme de Mille (\$US 1,000.00) dollars américains à titre de dépôt de garantie, devant couvrir tous frais, droits, factures et redevances incombant au **PRENEUR** et qui demeureraient non honorés par lui à la fin du bail. Cette somme non productive d'intérêts, pourra être restituée au **PRENEUR**, si le cas échet, en cas de soumission à la **BAILLERESSE** de tous les reçus attestant l'acquittement des redevances liées à l'occupation des lieux par le **PRENEUR** et ce, jusqu'au dernier jour d'occupation des lieux.

Article 9 – Le **PRENEUR** ne pourra, en aucun cas, sous louer ou céder ses droits en tout ou en partie sur les lieux loués sauf accord préalable et écrit de la **BAILLERESSE**.

Article 10 - Le **PRENEUR** s'engage à ne pas élever de constructions sur les lieux loués.

Article 11 – Le **PRENEUR** s'engage à bien entretenir les lieux loués et à en jouir en bon père de famille.

Le **PRENEUR** s'engage à remettre, à la fin du bail, les lieux loués en bonne condition d'entretien.

Le **PRENEUR** s'engage à informer immédiatement par tous les moyens la **BAILLERESSE** de tout trouble qu'elle pourrait subir et / ou de toute violence qui pourrait être exercée sur les lieux.

Article 12 - Toute révision ou modification du présent contrat ne pourra résulter que d'un écrit signé des deux (2) parties qui sera alors annexée au contrat.

Le fait pour la **BAILLERESSE** de s'abstenir de réclamer ou de réclamer tardivement au **PRENEUR** l'application de l'une ou plusieurs clauses contenues au présent contrat ou le fait pour la **BAILLERESSE** de ne pas dénoncer un manquement du **PRENEUR** n'implique ni modification du bail ni acquiescement de la **BAILLERESSE** ou renonciation de celle-ci à exercer ses droits en vertu du présent contrat.

Article 13 - La **BAILLERESSE** ou son représentant pourra visiter et / ou inspecter les lieux à tout moment.

Le **PRENEUR** accorde à la **BAILLERESSE** ou à son représentant tout autre accès lié à ses droits de propriété non exclu, le droit d'arpentage.

Article 14 - Le **PRENEUR** assume pleinement et entièrement la responsabilité de sa culture, de ses récoltes et de ses investissements.

La **BAILLERESSE** ne pourra, en aucune manière, être tenue responsable d'actes de vol, de vandalisme, de pillage et de violence que subiraient les équipements, les plantations et les récoltes du **PRENEUR**.

La **BAILLERESSE** ne pourra non plus être tenue responsable de la destruction partielle ou totale des équipements, des plantations et des récoltes de la **PRENEUR** par suite de sinistre du fait de la nature ou de l'homme tels : tremblement de terre, ouragan, cyclone, incendie, foudre, émeutes, troubles civils, guerre ou autres accidents.

Article 15 - Le **PRENEUR** reconnaît que la **BAILLERESSE** ne sera pas responsable en cas dommage provenant des tiers (Etat haïtien, voisins) que pourraient subir ses plantations, ses récoltes et ses équipements.

Article 16 - Il est entendu entre les parties que le contrat en question ainsi que les billets à ordre liés au contrat peuvent être utilisés comme instruments financiers tels que : effets de commerce, effets escomptés, effets en nantissements, non limités à la présente liste et comme ouverture de garantie par la **BAILLERESSE** auprès des institutions financières, banques et/ou autres entités identifiées par cette dernière sans aucun avis et approbation par le **PRENEUR**. Le contrat et les bons peuvent être aussi négociés sans recours au **PRENEUR**.

Article 17 - Si le **PRENEUR** décide de résilier le bail par anticipation, il paiera à la **BAILLERESSE** une indemnité équivalente à une année de location, à moins que la **BAILLERESSE** renonce à cette prérogative.

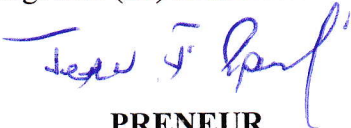
Article 18 - Les parties s'engagent à exécuter de bonne foi les clauses du présent contrat. Toute contestation ou litige auquel le présent contrat pourra donner lieu tant pour sa validité, son interprétation, son interruption et son exécution ou inexécution sera soumise à l'Arbitrage conformément au règlement d'Arbitrage de la Chambre de Conciliation et d'Arbitrage d'Haïti (CAAH), dont les parties ont pris connaissance et auquel elles déclarent adhérer.

Article 19 - Pour tout ce qui n'a pas fait l'objet d'une clause spéciale, les parties au contrat se réfèrent aux dispositions légales régissant la matière en Haïti.

Le présent contrat comporte dix sept (19) articles.

Fait à Port-au-Prince de bonne foi et en triple original ce jourd'hui vingt huit (28) mars 2012.

Pour la **BAILLERESSE**
M. Grégory MEVS


PRENEUR
Jean J. Paul

Reçu

Je, soussigné Bernhard MEVS, propriétaire, demurant et domicilié à Port-au-Prince, identifié au No. 003-843-207-2, reconnais, par la présente, avoir reçu pour le compte de la HASCO S.A en date du vingt huit (28) mars 2012 du Rév Jean J. Paul, identifié au No. 004-570-373-3 la somme de trois mille cent soixante quinze & 00/100 dollars américains (3,175.00 USD) par chèque de direction No. 0069063 tiré sur la SOGEBANK d'un montant de trois mille cents & 00/100 dollars américains (3,100.00 USD) et soixante quinze & 00/100 dollars américains (75.00 USD) en cash.

N.B. De ce montant :


Mille & 00/100 dollars américains (1000.00 USD) sont versés à titre de dépôt de garantie.

Deux mille cent soixante quinze & 00/100 dollars américains (2,175.00 USD) sont versés à titre de redevance locative pour la première année de contrat.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Port-au-Prince, ce jourd'hui vingt huit (28) mars 2012.


Bernhard MEVS


28/3/2012

Reçu

Je, soussigné Bernhard MEVS, propriétaire, demeurant et domicilié à Port-au-Prince, identifié au No. 003-843-207-2, reconnais, par la présente, avoir reçu pour le compte de la HASCO S.A en date du vingt huit (28) mars 2012 du Rév Jean J. Paul, identifié au No. 004-570-373-3 la somme de trois mille cent soixante quinze & 00/100 dollars américains (3,175.00 USD) par chèque de direction No. 0069063 tiré sur la SOGEBANK d'un montant de trois mille cents & 00/100 dollars américains (3,100.00 USD) et soixante quinze & 00/100 dollars américains (75.00 USD) en cash.

N.B. De ce montant :


Mille & 00/100 dollars américains (1000.00 USD) sont versés à titre de dépôt de garantie.

Deux mille cent soixante quinze & 00/100 dollars américains (2,175.00 USD) sont versés à titre de redevance locative pour la première année de contrat.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Port-au-Prince, ce jourd'hui vingt huit (28) mars 2012.


Bernhard MEVS


28/3/2012

Reçu

Je, soussigné Bernhard MEVS, propriétaire, demeurant et domicilié à Port-au-Prince, identifié au No. 003-843-207-2, reconnais, par la présente, avoir reçu pour le compte de la HASCO S.A en date du vingt huit (28) mars 2012 du Rév Jean J. Paul, identifié au No. 004-570-373-3 la somme de trois mille cent soixante quinze & 00/100 dollars américains (3,175.00 USD) par chèque de direction No. 0069063 tiré sur la SOGEBANK d'un montant de trois mille cents & 00/100 dollars américains (3,100.00 USD) et soixante quinze & 00/100 dollars américains (75.00 USD) en cash.

N.B. De ce montant :

Mille & 00/100 dollars américains (1000.00 USD) sont versés à titre de dépôt de garantie.

Deux mille cent soixante quinze & 00/100 dollars américains (2,175.00 USD) sont versés à titre de redevance locative pour la première année de contrat.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Port-au-Prince, ce jourd'hui vingt huit (28) mars 2012.

Recu ch # 0069063 SGB
USD 3100.00
2
USD 80.00 (quatre cents) ~~cash~~
M. Malhanche
28/3/2012


Bernhard MEVS

CHEQUE DE DIRECTION

Lathan

27/03/2012

No 0069063



****HASCO.SA*****

PAYEZ CE CHEQUE
A L'ORDRE DE

USD 3,100.00

**** Three thousand one hundred USD *****

DOLLARS AMERICAINS



SOGEBANK

Capital Social de Gdes: 750,000,000.00
Siège Social - Delmas 30
Tél.: 229-5000/5144 Fax: 229-5004
Direction des Opérations
Tel.: 229-5172 Fax: 229-5173

NEGOCIABLE SEULEMENT EN HAÏTI

SOGEBANK USD 3,100.00

Handwritten signature and scribbles

© GIESECKE & DEVRANT, MUNICH

0069063 1:119100008

241000 21