

CONTRAT DE BAIL A FERME

Entre les soussignés :

1- **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.1207070435, 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

2- Fondation Montesinos, représentée par Père Charles-Junior MOISE, identifié au No. 009-250-792-1, ci-après dénommé **PRENEUSE**, d'autre part ;

II A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article premier – Objet – Désignation

La **BAILLERESSE** donne à bail à ferme à la **PRENEUSE** qui l'accepte, Cent (100) carreaux de terre dépendant de l'Habitation Dessources, Commune de la Croix des Bouquets. Les Cents (100) carreaux de terre sont constitués des champs Nos. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28 et 29, suivant plan daté de juillet 1967 au rapport de l'Ingénieur Emmanuel Gentil.

La **PRENEUSE** reconnaît avoir visité et accepté les lieux tels qu'ils sont et les avoir trouvés propres à la culture des produits qu'elle se propose de réaliser.

Article 2 – Destination

Le présent bail est destiné à la culture des produits agricoles tels : légumes, maïs, petits mils, pois, bananes, tomates, élevage de cochons, cabrits, poules et de vaches.

La **PRENEUSE** s'engage à mettre en culture toute la surface louée et à la clôturer. Au cas où la **PRENEUSE** laisserait en jachère pendant 180 jours une portion ou toute la propriété louée, la **BAILLERESSE** se réserve donc le droit de reprendre la jouissance de cette portion

ou toute la propriété laissée en jachère sans avoir à rembourser le loyer déjà reçu ni à verser aucune indemnité à la **PRENEUSE**.

La **PRENEUSE** 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.

La **PRENEUSE** 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.

La **PRENEUSE** ne pourra, en aucun cas, soumettre les lieux à des cultures autres que celles prévues au programme de mise en valeur agricole qui sera annexé au contrat ni modifier la destination du bail sans le consentement écrit et préalable de la **BAILLERESSE**.

La **PRENEUSE** ne pourra pas exploiter l'eau du sous sol à des fins commerciales sans l'accord préalable et écrit de la **BAILLERESSE**.

Article 3 – Durée – Renouvellement

Le présent bail est conclu pour une durée de cinq (5) années, commençant à courir le 1^{er} juillet 2013 pour prendre fin le 1^{er} juillet 2018.

Le présent bail ne pourra, en aucun cas, être renouvelé par tacite reconduction. Ainsi, la partie qui voudrait le renouveler en avisera l'autre, par lettre recommandée avec avis de réception, au moins six (6) mois avant l'expiration du bail.

La **PRENEUSE** reconnaît qu'elle occupe les lieux sans droit ni qualité si l'expiration du bail un nouveau contrat n'est pas conclu entre elle et la **BAILLERESSE**.

Article 4 – Loyer et modalité de paiement

Avec la déduction déjà faite des 25% prévus par la loi, la **PRENEUSE** devrait payer à titre de redevance la somme de Mille (\$ US 1,000.00) américains l'an par carreau soit un loyer annuel global de Cent Mille (\$ US 100,000.00) dollars américains pour les cents (100) carreaux de terre, objet des présentes.

Cependant, à titre exceptionnel et contre les débours que la **PRENEUSE** 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 Deux Cents (\$ US 200.00) dollars américains par carreau pour la 1^{ère} et la 2^{ème} année.

Vingt Mille (\$ US 20,000.00) dollars américains pour la première année.

Vingt Mille (\$ US 20,000.00) dollars américains pour la deuxième année.

A raison de Trois Cents (\$ US 300.00) dollars américains par carreau pour la 3^{ème} année.

Trente Mille (\$ US 30,000.00) dollars américains pour la troisième année.

A raison de Quatre Cent Cinquante (\$ US 450.00) dollars américains par carreau pour la 4^{ème} année.

Quarante Cinq Mille (\$ US 45,000.00) dollars américains pour la quatrième année.

A raison de Sept Cents (\$ US 700.00) dollars américains par carreau pour la 5^{ème} année.

Soixante Dix Mille (\$ US 70,000.00) dollars américains pour la cinquième année.

En reconnaissance de la dette de loyer ci-dessus précisée, la **PRENEUSE** signera cinq (5) bons (billets à ordre) faisant corps avec le présent contrat et couvrant les loyers dus annuellement et qui lui seront remis au fur et à mesure du paiement de chaque bon.

Les trois premiers mois qui suivront la signature de celui-ci seront accordés à la **PRENEUSE** comme période de grâce. Il s'ensuit que cette dernière ne commencera à payer qu'après la période de trois (3) mois de grâce.

Pour la première année, la **PRENEUSE** paiera 50% à la signature du contrat et la balance au premier jour du quatrième mois.

Article 5 – Date et lieu de paiement

Les paiements s'effectueront au Bureau Foncier (Pavillon 4) ou en tout autre lieu précisé par la **BAILLERESSE** aux dates indiquées par les bons. Celle-ci pourra indiquer à la **PRENEUSE** à l'ordre de qui elle émettra les chèques.

Article 6 – Droit de jouissance

La **PRENEUSE** a la jouissance pleine et entière du bien loué. Elle s'engage à en jouir en bon père de famille.

La **PRENEUSE** 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 7 – Garantie

La **BAILLERESSE** garantit la **PRENEUSE** contre tout trouble de fait ou de droit qui résulterait du fait des tiers.

Article 8 – Entretien et gardiennage

La **PRENEUSE** prend en charge l'entretien et le gardiennage des lieux qu'elle s'engage à remettre à la fin du bail en bonne condition d'entretien. Cette prise en charge concerne aussi les voies internes de communication de champ à champ.

La **PRENEUSE** ne pourra faire aucune modification des lieux sans l'autorisation écrite et préalable de la **BAILLERESSE** qui pourra demander à la **PRENEUSE** de rétablir les lieux à l'état initial et ceux aux frais de la **PRENEUSE**. Autrement, ces modifications peuvent être acquises à la **BAILLERESSE** si bon lui semble, sans aucun dédommagement à verser à la **PRENEUSE**.

La **PRENEUSE** ne pourra, en aucun cas, détruire les arbres et cultures qui auront été plantés. Elle devra faire procéder au ramassage des ordures qu'elle aura produites et ne pourra disséminer les morceaux de cartons ou débris de tous genres sur la propriété de la **BAILLERESSE**.

Article 9 – Constructions

La **PRENEUSE** ne pourra ériger sur les lieux aucune construction sans le consentement préalable et écrit de la **BAILLERESSE**.

Article 10 – Cession -sous-location

La **PRENEUSE** ne pourra, en aucun cas, céder ou sous louer à aucune autre personne (personne physique ou morale) en tout ou en partie, les lieux, objet des présentes, sans l'accord écrit et préalable de la **BAILLERESSE**.

Article 11 – Clause de nantissement

La **BAILLERESSE** pourra transférer ou nantir le présent contrat, auquel cas, elle en avisera la **PRENEUSE**.

Article 12- Redevances

La **PRENEUSE** devra acquitter ses taxes et impôts professionnels et tous ceux qui découlent de ses activités. Elle acquittera également, pendant le cours du bail, ses contributions personnelles, mobilières ou autres et toutes les charges de ville et de police, telles l'enlèvement des ordures etc.

Article 13 – Abonnements – Charges

Le paiement des factures mensuelles d'électricité, de téléphone et d'eau, est, à compter de l'entrée en jouissance des lieux, à la charge de la **PRENEUSE** qui devra, sur demande de la **BAILLERESSE**, les présenter à cette dernière à tout moment au cours du bail.

La **BAILLERESSE** ne pourra, en aucun cas, être tenue responsable des défaillances des services d'électricité d'Haïti (EDH), d'eau (DINEPA), de téléphone (TELECO) etc.

A l'expiration du présent contrat ou en cas de résiliation de celui-ci, les dernières factures des services ci-dessus mentionnés (électricité, eau, téléphone etc.) devront être remises par la **PRENEUSE** à la **BAILLERESSE** dûment acquittées.

Article 14 – Droit de visite et d'inspection

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 15 – Responsabilité

La **PRENEUSE** assume pleinement et entièrement la responsabilité de sa culture, de ses récoltes et de ses investissements. Dès lors, elle reconnaît que la **BAILLERESSE** sera déchargée de la responsabilité de tout dommage provenant des tiers (Etat haïtien, voisins) qui résulterait directement ou indirectement de ses activités.

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 de la **PRENEUSE**.

La **BAILLERESSE** ne pourra non plus être tenue responsable de la destruction partielle ou totale des équipements, des plantations et des récoltes de la **PRENEUSE** 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 16 – Révision – Modification

Le fait pour la **BAILLERESSE** de s'abstenir de réclamer l'application de l'une des clauses contenues au présent contrat ne constitue en aucun cas, un abandon ou une renonciation à exercer ses droits en vertu du présent contrat.

Toute révision ou modification du présent contrat ne pourra résulter que d'un écrit signé des deux (2) parties et qui sera annexé au contrat.

Article – 17 – Résiliation

En cas de violation par la **PRENEUSE** d'une ou de plusieurs clauses du contrat, la **BAILLERESSE** pourra, de ce fait, sans aucune indemnité pour elle, résilier le contrat sans avoir à recourir à la justice.

En cas de faillite ou de liquidation judiciaire du locataire ou de ses ayant droits déclarés au cours du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit à partir de la date du jugement déclaratif, sans aucune indemnité à la charge de la **BAILLERESSE** et sans que les créanciers du **PRENEUSE** ou de ses ayant droits ne puissent, sous aucun prétexte, faire continuer la location par une personne de son choix, ni céder le droit de louage pour le temps qui en resterait à courir.

Tout manquement par la **PRENEUSE** à respecter une quelconque clause du présent contrat pourra entraîner la résiliation de celui-ci aux torts de la **PRENEUSE**.

Article – 18 – Clause compromissoire

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 soumis 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 – Annexe


Un plan détaillé daté de juillet 1967 au rapport de l'Ingénieur Emmanuel Gentil mentionnant les différents champs de l'habitation dans leur état actuel et dans leur dimension est annexé au présent contrat et fait partie intégrante de celui-ci.

Article 20 – Dispositions générales


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 vingt (20) articles.

Fait à Port-au-Prince de bonne foi et en triple original ce jourd'hui 1^{er} juillet 2013.



Pour la **BAILLERESSE**
M. Grégory MEVS



Pour la **PRENEUSE**
Père Charles-Junior MOISE

Reçu

Je, soussigné Jean Fritz 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 1^{er} juillet 2013 de la Fondation Montesinos, représentée par le Père Charles Junior Moïse, identifié au No. 009-250-792-1, un chèque de direction # 0077273 daté du vingt sept (27) juin 2013, tiré sur la SOGEBANK et accusant un montant de dix mille dollars américains (USD 10,000.00) représentant 50% des vingt mille dollars américains (USD 20,000.00) à payer pour la première année du contrat de bail à ferme conclu en date du 1^{er} juillet 2013 relativement à cent (100) carreaux de terre à Dessources.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Port-au-Prince, ce jourd'hui 1^{er} juillet 2013.


Jean Fritz Bernhard MEVS

*reçu le 2 juillet 2013
W. Malbranche*

CHEQUE DE DIRECTION

Libre le 27/06/2013

No. 0077273



PAYEZ CE CHEQUE
A L'ORDRE DE

*****HASCO SA*****

USD 10,000.00

10-1191
0000

**** Ten thousand USD ****

DOLLARS AMERICAINS



SOGEBANK

Capital Social de Gdes 750,000,000.00
Siège Social - Delmas 30
Tel.: 229-5000/5144 Fax: 229-5604
Direction des Opérations
Tel.: 229-5172 Fax: 229-5173

NEGOCIABLE SEULEMENT EN HAÏTI

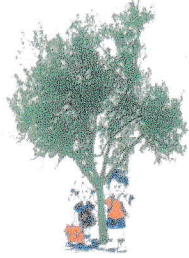
Juan
Coq
[Signature]

© GIESECKE & DEVIENT, MUNICH

0077273 119100008

2410002

Juan 2/7/13
[Signature]



FONDATION MONTESINOS

FOYER D'ACCUEIL ECOLOGIQUE PIERRE SALVETTI
ET COLLEGE SAINT DOMINIQUE
TITANYEN, HAITI



Port-au-Prince, le 17 Juillet 2013

A : Monsieur Bernard MEVS

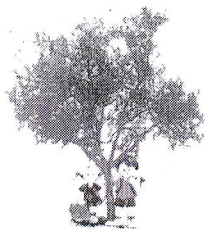
Monsieur le Directeur,

Par la présente nous tenons à vous mettre au courant comme mentionné dans le contrat, que nous sommes dans l'obligation de construire un espace comprenant : un dépôt pour l'entreposage et un dortoir totalisant 80m². Ce sont deux espaces en blocs à l'extérieur, découpage en plywood (Contreplaqué) et toiture en tôle.

Veuillez recevoir Monsieur le Directeur nos salutations distinguées.

Ing. NOEL David

Responsable d'Infrastructure



FONDATION MONTESINOS

FOYER D'ACCUEIL ECOLOGIQUE PIERRE SALVETTI
ET INSTITUTION SAINT DOMINIQUE
TITANYEN, HAITI



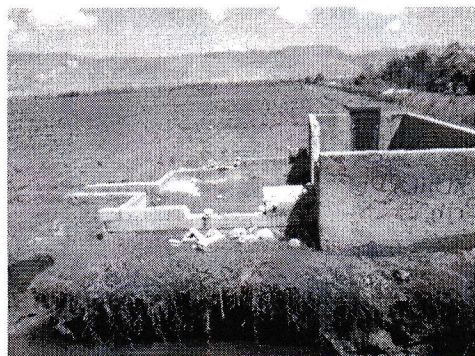
Bilan sur les dégâts fait à Dessources

Le Vendredi 04 Octobre 2013

Dégâts

- 1- Brisement des clôtures construites
- 2- Incendies de la pépinière
- 3- Provocation et menace vers de nos travailleurs
- 4- Enlèvements des plantules dans la pépinière
- 5- Pietinage de nos plantules plantes
- 6- Ecrasement de la maison et d'un bassin construits

EVALUATIONS SUR LE PLAN FINANCIER DES DEGATS FAITS



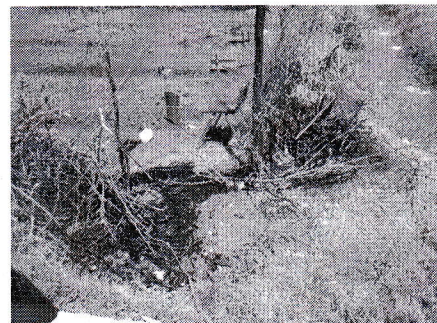
Cinq clôtures ont été détruites par des casseurs de l'ancien Député Mirebalais dit Jean Claude Lubin

Le cout élevé a 600 000 Gdes les gens du Députe ont été écrases 30 plate-bandes parmi les 53 plates-bandes de tomates, piments et poivron évalués a un cout de 500 000 Gdes y compris les toiles de serre achetées très chers.

Les gens ont continue à détruire les melons, le calalou et les boutures de manioc qui son déjà mis par terre évalués a un cout de 500 000 Gdes y inclut la préparation du terrain.

Pour les constructions essayez de voir ça à ing. David Noel (maison et bassin) .e

Le coût payé aux travailleurs est de 800 000 Gdes pendant toutes la période de travail.





Les gens du Député Jean Claude Lubin ont menace et attaque nos travailleurs, ils sont même arrives a frapper queques-uns de nos travailleurs, ils les ont demandes de quitter le terrain tout de suite et les interdits de retourner a nouveau au terrain, nous avons eu beaucoup de semences et d'outils par terre, tous ont été disparus et qui sont évalués a cout un de 400 000 Gdes.

Bilan total du dégât:

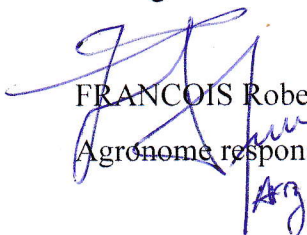
600 000 Gdes + 500 000 Gdes + 700 000 Gdes + 800 000 Gdes + 400 000 Gdes évalués a un cout total de : 3 000 000 Gdes.

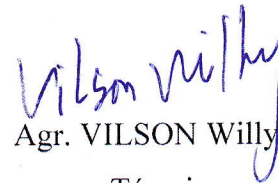
Pour justifier les dégâts réalisés par l'ancien Député Lubin et son équipe, l'agronome responsable a parle tout de suite au Député pour lui dire de s'arrêter le déguerpissement afin que nous allions faire lumière sur ce dossier par un franc dialogue, il a accepte de faire et lui a rencontre dans son bureau de Croix-Des-Bouquets par le moyen téléphonique au numéro 38760387 et lui a déclaré, il est le mandataire de Désir Desinette, le terrai n'appartient pas a Meuze , il a tout voulu bien négocier le terrain avec l'agronome, l'agronome lui a dit, ne peut pas prendre une telle décision en absence du PDG, le Révérend Père Charles Junior Moise, il doit voir ça son PDG.




Pour le support du rapport traite, l'agronome et les témoins sont prêts à le suivre.

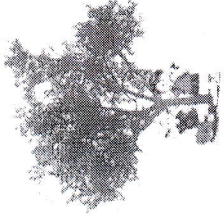
Les signataires :


FRANCOIS Robenson
Agronome responsable


Agr. VILSON Willy
Témoins


Abbé CEIDE Colbert
Témoins

Les Signataires attestent et certifient que toutes les informations données véridiques et vérifiées



FONDATION MONTESINOS

FOYER D'ACCUEIL ECOLOGIQUE PIERRE SALVETTI
Et INSTITUTION SAINT DOMINIQUE
TITANYEN, HAITI



#	Description des Travaux:	Unité *	Quantité **	Prix Unitaire**B3*	TOTAL en gdes	Commentaires (optionels)
	a) Démarrage du Chantier					
	Nettoyage + Preparation site	ff			403,125	
	Implantation	m2	340.00	50	17,000	
	Fouille		204.00	100	20,400	
	fondation	m3	204.00	100	20,400	
	Fonçage	m3	27.20	335	9520,00	
	Béton de Proprété Dosage à préciser/150kg/m3, 250kg/m3,					
	Ferrailage					
	(colonne , dalle, parquet , chainage)	lbs	3,000.00	200	600,000	
	Béton					
	(colonne, chainage)	m3	149.00	475	70,775	
	Elevation					
	pose roches	m3	398.00	2,000	796,000	
	Pose blocs	m2	340.00	150	51,000	
	Barrière principale	ff	1	100,000.00	100,000	
	bassin et drainage	ml	458	200.00	91,600	
		Unité *	4.00	100,000	400,000	
	Total partiel e)				2,570,300	
	Coût d'exécution 10%				257,030	
	Coût de supervision 5%				128,515	
	TOTAL GLOBAL				2,955,845	