

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

UNION - TRAVAIL - JUSTICE

DIRECTION DES DOMAINES
ET DES OPERATIONS FONCIERES

B.P. : 45 - LIBREVILLE
TEL : 79.53.40

**C O N V E N T I O N P O R T A N T C O N C E S S I O N
D E B A U X E M P H Y T E O T I Q U E S**

=====

Entre

La République Gabonaise, représentée par Son Excellence le Premier Ministre, Chef du Gouvernement.

*ci-après le Bailleur
d'une part,*

Et

OLAM PALM GABON, Société Anonyme ayant son siège social à Libreville, Boite Postale 13.559, représentée à l'effet des présentes par Monsieur **Gagan GUPTA**, demeurant à Libreville Boite Postale 13.559.

*ci-après le Preneur
d'autre part*

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU DE CE QUI SUIT :

I. EXPOSE

Le Bailleur et l'actionnaire principal du Preneur ont conclu une série de contrats et d'actes dont un Accord Définitif contenant divers principes et obligations relatifs à la création d'une plantation de palmiers à huile et d'autres cultures ainsi que d'usine pour la fabrication d'huile de palme. L'exploitation de ces plantations a été confiée au Preneur. Les Parties conviennent qu'en cas de besoin il pourra être fait référence à l'Accord Définitif afin de déterminer l'étendue de leurs obligations si celles-ci ne sont pas détaillées dans le présent acte.

A 2

II. CONVENTION

ARTICLE 1^{er} : Objet

La République Gabonaise consent par la présente à la Société anonyme OLAM PALM GABON qui accepte, sept (7) baux emphytéotiques sur sept terrains domaniaux ci-après désignés, situés en zone rurale.

ARTICLE 2 : Désignation des Terrains

Les présents baux portent sur les terrains ruraux suivants :

- Terrain situé dans le département de Tsanga Magotsi, province de la Ngounié, d'une superficie globale de 17.730 hectares ;
- Terrain situé à cheval entre le département de la Dola, province de la Ngounié et le département de la Doutsila, Province de la Nyanga, d'une superficie globale de 37.540 hectares ;
- Terrain situé dans le département de la Dola, province de la Ngounié, d'une superficie globale de 14.200 hectares ;
- Terrain situé à cheval entre les départements de la Douya Onoye et la Dola, province de la Ngounié, d'une superficie globale de 11.740 hectares ;
- Terrain situé dans le département de la Dola, province de la Ngounié, d'une superficie globale de 26.780 hectares ;
- Terrain situé à cheval entre les départements de Mougoutsi et de Mongo, province de la Nyanga, d'une superficie globale de 75.040 hectares ;
- Terrain situé dans le département de Mougoutsi, province de la Nyanga, d'une superficie globale de 17.000 hectares.

La configuration et les limites des terrains énumérés à l'alinéa 1 ci avant sont celles qui sont mentionnées sur les plans de situation établis par les services du Ministère des Eaux et Forêts, de l'Environnement et du Développement Rural.

ARTICLE 3 : Origine de Propriété

Les terrains objet des présents baux appartiennent à l'Etat en tant que biens de son domaine privé en vertu des prescriptions de l'article 2, alinéa 2, de la loi N° 14/63 du 8 mai 1963 fixant la composition du Domaine de l'Etat et les règles qui en déterminent les modes de gestion et d'aliénation.

A 2

ARTICLE 4 : Propriété Jouissance

Les présents baux sont consentis aux clauses et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à respecter et à exécuter :

- a) prendre les terrains donnés à bail dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement sans pouvoir prétendre à aucune indemnité pour bon ou mauvais état du sol ou du sous-sol ;
- b) réaliser une mise en valeur en FCFA équivalente à US\$ 800.000.000 consistant en la création de plantations agricoles principalement de palmiers à huile ;
- c) souffrir les servitudes passives ou non apparentes, continues, ou discontinues, s'il en existe, sans recours contre le Bailleur, notamment toutes les servitudes de passage réservées à l'Administration, d'implantation ou d'appui nécessitées par l'installation de lignes téléphoniques, de transport d'énergie électrique ou hydraulique, aériennes ou souterraines qui seraient construites pour causes d'utilité publique moyennant une juste indemnisation ;
- d) maintenir en bon état les réalisations faites ou qui seront faites sur les terrains donnés à bail, les améliorations si besoin, et les remettre au Bailleur à la fin des baux ou à l'époque de sa résiliation, en bon état, le Preneur ne sera toutefois pas responsable des destructions survenues par suite de cas fortuit ou de force majeure ou de dégradation résultant d'une usure normale ;
- e) utiliser les réalisations faites en bon père de famille et conformément à leur destination ;
- f) payer à partir de la dix septième années à compter de la date de signature des présentes, en sus de la redevance ci-après stipulée, les contributions de toute nature auxquelles les terrains présentement loués pourront être imposés de même que les droits et frais des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence.

ARTICLE 5 : Droits et obligations du Preneur

- a) Les baux emphytéotiques présentement consentis constituent pour le Preneur un droit réel cessible et susceptible d'hypothèque ;
- b) Le Preneur est autorisé à donner à bail au moyen d'un contrat de louage ou de céder dans la limite de la durée de l'emphytéose ;
- c) Le Preneur peut entreprendre sur les terrains concédés tous les travaux qu'il veut dès lors que la réalisation de ces travaux est utile à l'exploitation de l'activité ;
- d) Le Preneur aura le droit d'ériger et d'entretenir sur les terrains loués toutes sortes d'équipements/installations et constructions conformément à l'objet social et aux normes de sécurité et aussi ériger et entretenir des logements et autres constructions sur les terres en vue d'assurer l'hébergement des travailleurs ;



- e) Le Preneur aura le droit de disposer de l'eau se trouvant sur les terrains objet des présents baux et pourra, pour ce faire, pomper de l'eau par le creusement de puits et forage ou par la construction de retenues d'eau et de barrages sur les rivières et ruisseaux arrosant les terres sous réserve du respect de la législation et de la réglementation en vigueur ;
- f) Le Preneur aura le droit de contrôler « l'entrée » et de limiter l'accès des personnes sur les terrains pendant toute la durée des baux ;
- g) Le Preneur ne peut être astreint vis-à-vis de l'Administration et de ses agents à des obligations autres que celles expressément prévues et définies par les dispositions légales et réglementaires.
- h) Le Preneur a l'obligation d'exploiter ou de faire exploiter les terrains donnés à bail en conformité avec son objet social et l'Accord Définitif.

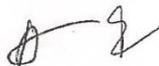
ARTICLE 6 : Obligation de l'Etat

La République Gabonaise garantit au Preneur une jouissance paisible des terrains objet des présents baux emphytéotiques.

ARTICLE 7 : Redevance domaniale

Les présents baux emphytéotiques sont consentis moyennant paiement par le Preneur à partir de la dix septième année à compter de la date de signature des présentes, d'une redevance annuelle forfaitaire de :

- 8.865.000 F CFA pour le terrain situé dans le département de Tsanga Magotsi, province de la Ngounié, d'une superficie globale de 17.730 hectares, soit 500F CFA x 17.730 hectares ;
- 18.770.000 F CFA pour le terrain situé à cheval entre le département de la Dola, province de la Ngounié et le département de la Doutsila, Province de la Nyanga, d'une superficie globale de 37.540 hectares, soit 500 F CFA x 37.540 hectares ;
- 7.100.000 F CFA pour le terrain situé dans le département de la Dola, province de la Ngounié, d'une superficie globale de 14.200 hectares, soit 500 F CFA x 14.200 hectares ;
- 5.870.000 F Cfa pour le terrain situé à cheval entre les départements de la Douya Onoye et la Dola, province de la Ngounié, d'une superficie globale de 11.740 hectares, soit 500 FCFA x 11.740 hectares ;
- 13.390.000 F CFA pour le terrain situé dans le département de la Dola, province de la Ngounié, d'une superficie globale de 26.780 hectares, soit 500 F CFA x 26.780 hectares ;



- 37.520.000 F CFA pour le terrain situé à cheval entre les départements de Mougoutsi et de Mongo, province de la Nyanga, d'une superficie globale de 75.040 hectares, soit 500 F CFA x 75.040 hectares ;
- 8.500.000 F CFA pour le terrain situé dans le département de Mougoutsi, province de la Nyanga, d'une superficie globale de 17.000 hectares, soit 500 F CFA x 17.000 hectares.

Le Preneur ne pourra s'affranchir du paiement de ces redevances ni se soustraire aux conditions des baux en délaissant les terrains loués.

Le montant de ces redevances annuelles forfaitaires fera l'objet d'un réajustement tous les cinq (5) ans, à raison d'une augmentation de vingt pour cent (20 %) par période quinquennale à compter de la 17^{ème} année mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 8 : Durée - Jouissance - Renouvellement - Résiliation

- a) Durée et prise d'effet : les présents baux sont consentis pour une durée de cinquante (50) ans à compter de la date de signature des présentes.
- b) Jouissance : la jouissance prendra date par l'occupation effective des lieux.
- c) Renouvellement : les présents baux sont renouvelables une fois pour une durée qui ne peut excéder quarante neuf (49) ans, sur demande exprimée par le Preneur et notifiée au Bailleur au moins un (1) an avant l'expiration du terme initial, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre simple notifiée par Huissier.

A l'expiration des présents baux, le Preneur devra laisser et abandonner au Bailleur des constructions et plantations qu'il aura réalisées sans pouvoir prétendre pour les unes et pour les autres à aucune indemnité.

- d) Résiliation : les présents baux pourront être résiliés à la convenance du Bailleur à défaut du paiement par le Preneur d'une année de redevance, après mise en demeure demeurée sans effet pendant trois (3) mois.

Les présents baux pourront également être résiliés par le Bailleur en cas de manquement du Preneur à l'une de ses obligations souscrites dans le cadre des présentes, après mise en demeure régulièrement signifiée demeurée sans effet pendant trois (3) mois.

En cas de résiliation des baux, dans le cas prévus ci-dessus, sont et demeurent acquis de plein droit au Bailleur sans indemnité aucune pour le Preneur, toutes les plantations, constructions, et immeubles, ainsi que les améliorations faites par et pour le compte du Preneur.

Toutefois, en cas de procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur pourra prétendre à une indemnité qui sera déterminée conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 9 : Enregistrement

La présente convention sera présentée à la formalité d'enregistrement, à la diligence du Preneur, sans frais ni taxe.

ARTICLE 10 : Publicité Foncière

Le Preneur devra requérir dans un délai de six (6) mois à compter de la date de signature des présentes, la transcription sur les registres fonciers des baux emphytéotiques présentement consentis sans frais ni taxe.

ARTICLE 11- Règlement des différends

Les présents baux sont régis par les textes en vigueur en République Gabonaise.

Les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'application du présent contrat donneront lieu, en priorité, à la négociation d'un règlement amiable entre les Parties, diligentée à l'initiative de l'une d'entre elles.

En cas d'échec dûment constaté de la tentative de négociation amiable à l'expiration d'un délai d'un (1) mois à compter de l'introduction de la tentative, tous les litiges survenant au sujet du présent contrat ou en rapport avec lui, y compris toute question relative à son existence, sa validité ou sa résiliation, seront soumis et finalement résolus par voie d'arbitrage selon les règles d'arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale de Paris par trois (3) arbitres nommés conformément audit règlement.

Dans le cadre de l'arbitrage chaque Partie pourra s'exprimer dans sa propre langue oralement ou par écrit, mais l'acte de mission et la sentence arbitrale seront rédigés en français.

Le siège de l'arbitrage sera à Libreville (Gabon).

ARTICLE 12 – Election de domicile

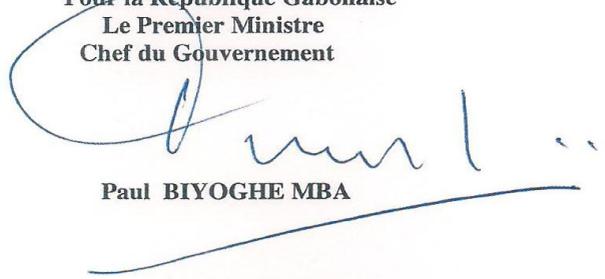
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, la République Gabonaise fait élection de domicile dans les bureaux de la Direction Générale des Impôts à Libreville et Olam Palm Gabon en son siège social à Libreville.

ARTICLE 13 – Dispositions finales

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes pour effectuer les formalités prévues par les textes en vigueur.

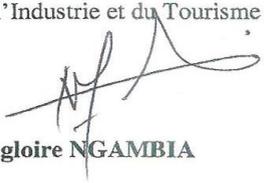
Fait à Libreville, le

**Pour la République Gabonaise
Le Premier Ministre
Chef du Gouvernement**



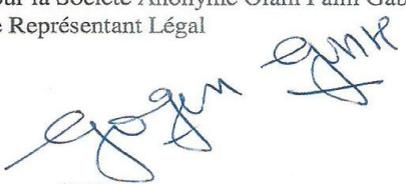
Paul BIYOGHE MBA

Par le Président de la République,
P/Le Ministre de l'Economie, du Commerce,
de l'Industrie et du Tourisme



Magloire NGAMBIA

Le Preneur
Pour la Société Anonyme Olam Palm Gabon
Le Représentant Légal



Gagan GUPTA