



CONVENTION - . 0 0 0 6

PORTANT CONCESSION DE BAUX EMPHYTEOTIQUES

Entre

La République Gabonaise, représentée par Son Excellence Ali BONGO ONDIMBA,
Président de la République, Chef de l'Etat,

ci-après dénommée le Bailleur, d'une part

Et

OLAM PALM GABON, Société Anonyme ayant son siège social à Libreville, Boite
Postale 13559, représentée par Monsieur Gagan GUPTA, demeurant à Libreville
Boite Postale 13559, dûment habilité aux fins des présentes en sa qualité de Président
Directeur Général de ladite société.

ci-après dénommée le Preneur, d'autre part,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

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 palmier à huile et d'autres cultures, ainsi que la construction d'une 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.

IL EST CONVENU DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - Objet :

Le Bailleur consent par la présente au Preneur qui accepte, deux (2) baux emphytéotiques sur deux terrains domaniaux ci-après désignés, situés en zone rurale.

ARTICLE 2 - Désignation des Terrains :

Les présents baux portent sur les terrains ruraux énumérés ci-dessous, situés dans la province de la Ngounié, Département de Tsamba Magotsi :

- Terrain d'une superficie de 31.800 hectares ;
- Terrain d'une superficie de 35.354 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.

ARTICLE 3 - Origine de Propriété :

Les terrains objet de présents baux appartiennent à l'Etat en tant que biens relevant 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.

ARTICLE 4 - Conditions et Servitudes :

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 équivalente à US \$ 800.000.000 soit environ 400.000.000.000 de Francs CFA, consistant en la création de plantations agricoles principalement le palmier 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, 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 ;
- d) maintenir en bon état les réalisations faites ou qui seront faites sur les terrains donnés à bail, les améliorer si besoin, et les remettre au Bailleur à la fin des baux ou à l'époque de leur 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 année 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 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, 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 du Bailleur :

Le Bailleur 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 signature des présentes,, d'une redevance annuelle forfaitaire de :

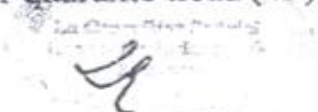
- 15.900.000 F CFA, pour le terrain de 31.800 hectares ;
- 17.677.000 F CFA, pour le terrain de 35.354 hectares.

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 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 à partir de la date de signature des présentes.

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 les 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 deux (2) 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 un (1) mois.

En cas de résiliation des baux pour quelque cause que ce soit, 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 trois (3) 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.

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 la société OLAM PALM Gabon S.A 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 13 NOV. 2012


ALI BONGO ONDIMBA

Le Ministre de l'Economie, de l'Emploi
et du Développement Durable


Luc OYOUBI

Le Ministre de l'Agriculture,
de la Pêche et du Développement Rural


Julien NKOGHE BEKALE

Le Preneur
Pour la Société Olam Palm Gabon S.A.
Le Président Directeur Général

Gagan GUPTA



