

JK.

ORDONNANCE N° 42/70 DU 15 AVRIL 1954. ADJUDICATION PUBLIQUE DE LA LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT DES PARCELLES IR. 38-39-46-47-64-65-66-69-70-71-72-76-77-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-153-154-155-156-157-158-159-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-182-183-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-221-222-223-224 ET 225 DU LOTISSEMENT INDUSTRIEL " HORS CLASSE" PRÈS D'USUMBURA (QUARTIER INDUSTRIEL DE LA NDAHANGWA.

Le Vice-Gouverneur Général faisant fonctions,
Gouverneur du Ruanda-Urundi,

Vu la loi du 21 août 1925 sur le Gouvernement du Ruanda-Urundi;

Vu l'arrêté royal du 11 janvier 1926 qui pourvoit à l'exécution de cette loi;

Vu l'arrêté ministériel du 25 février 1943 sur la vente et la location des terres domaniales, rendu exécutoire au Ruanda-Urundi par l'ordonnance n° 54/TF. du 10 novembre 1943;

Vu l'ordonnance n° 42/82 du 20 août 1951 créant un lotissement industriel " hors classe " dans la banlieue de la Circonscription Urbaine d'Usumbura et fixant le prix de vente et de location des parcelles de ce lotissement,

ORDONNANCE :

Article premier.

Par devant le Conservateur des Titres Fonciers à Usumbura ou son délégué, en ses bureaux, Boulevard Charles Voisin, il sera procédé le lundi 26 avril 1954, à dix heures du matin, à l'adjudication par voie d'enchères publiques de la location avec option d'achat des parcelles IR. 38-39-46-47-64-65-66-69-70-71-72-76-77-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-153-154-155-156-157-158-159-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-182-183-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-221-222-223-224 et 225 du lotissement industriel " hors classe " situé dans la banlieue de la Circonscription Urbaine d'Usumbura.

Article deux.

Les parcelles seront mises en adjudication publique sur base d'un prix locatif annuel de 1,20 francs le m²;

Sera déclaré adjudicataire celui qui aura offert le prix locatif le plus élevé.

Article trois.

Les enchères seront reçues de toute personne dûment immatriculée dans le Territoire du Ruanda-Urundi ou au Congo Belge, cette personne pouvant être représentée par un mandataire, porteur d'une procuration en forme authentique, ou de toute Société légalement constituée ayant un représentant qualifié au Ruanda-Urundi ou au Congo Belge.

Les personnes qui auraient l'intention de se porter adjudicataire devront prouver qu'elles sont en règle au regard de la législation sur l'immigration.

...../.....



Les procurations seront remises au Conservateur des Titres Fonciers et les pouvoirs seront vérifiés avant le commencement de l'adjudication.

Le Conservateur des Titres Fonciers pourra refuser les enchères des personnes qui ne lui sont pas connues ou dont l'identité et la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées.

Article quatre.

La location se fera aux conditions fixées par l'arrêté du 25 février 1943, pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les conditions spéciales qui suivent.

La nature ainsi que les limites des terrains sont censées être parfaitement connues des amateurs, les parcelles étant abonnées.

Article cinq.

La durée du bail est fixée à une année, prenant cours le 1er mai 1954.

Le prix locatif adjugé sera appliqué pour la durée de la location.

A l'expiration de ce bail initial, si la mise en valeur n'est pas complètement réalisée le renouvellement du bail pourra être consenti pour une durée de six mois, le montant du loyer pour cette période sera le même que celui du loyer annuel payé lors de l'adjudication. A l'expiration de ce contrat un deuxième renouvellement de six mois pourra être consenti, le montant du loyer pour cette période représentera une fois et demie celui du loyer annuel payé lors de l'adjudication.

Le montant des loyers de ces renouvellements devra être majoré de la taxe de 500 frs. pour frais de contrat et versé entre les mains du Comptable Territorial d'Usumbura lors de la demande de renouvellement qui devra être introduite chez l'Administrateur de Territoire d'Usumbura huit jours au moins avant la date d'expiration.

D'autres renouvellements d'une durée de six mois pourront éventuellement être accordés lorsque le locataire fournira les motifs pour lesquels la mise en valeur n'est pas complètement réalisée. Le Gouverneur du Ruanda-Urundi appréciera souverainement si ces motifs justifient l'octroi d'un renouvellement, en ce cas, le loyer sera progressivement accru à raison d'un montant égal à la moitié du loyer annuel payé lors de l'adjudication.

Article six.

Dans certains cas, laissés à la souveraine appréciation du Gouverneur du Ruanda-Urundi, l'adjudicataire pourra obtenir un premier renouvellement pour une durée d'un an aux prix fixés par l'ordonnance n°42/82 du 20 août 1951.

Article sept.

Une option d'achat aux conditions de l'ordonnance en vigueur à l'expiration du renouvellement antérieur sera inscrite à chaque bail semestriel.

Article huit.

Lorsque la mise en valeur sera complètement réalisée conformément aux conditions fixées à l'article II le locataire aura la faculté: soit de renouveler le bail pour une durée maximum de trois ans,

...../.....

aux conditions fixées par les ordonnances en vigueur à l'expiration du bail en cours et avec option d'achat à ces mêmes conditions, soit d'acheter le terrain au prix fixé par le bail venant à expiration, éventuellement majoré des frais de mesurage et de bornage et des frais d'établissement du contrat. Le prix d'achat pourra être payé en dix annuités, contre garantie hypothécaire et paiement d'un intérêt de quatre pour cent l'an sur les sommes restant dues.

Article neuf.

Les demandes de renouvellement de même que les demandes d'achat devront être introduites par écrit auprès de l'Administrateur de Territoire d'Usumbura huit jours au moins avant la date d'expiration du contrat. Le montant du loyer des renouvellements calculé comme ci-dessus, majoré de 500 francs pour frais d'établissement de contrat, devra être consigné en même temps entre les mains de l'Administrateur de Territoire.

A défaut de ce faire dans les délais impartis, le renouvellement sera refusé. Le bénéfice de la tacite reconduction n'étant pas accordé, la jouissance du locataire cessera de plein droit à l'expiration du bail.

Article dix.

Si le bail n'est pas renouvelé pour cause d'inexécution des conditions générales de l'arrêté ministériel du 25 février 1943 tel qu'il a été modifié ou des conditions spéciales reprises à la présente ordonnance, le locataire aura l'obligation de remettre le terrain en état locatif, à la satisfaction de l'Administration, dans les quinze jours de la réception de la lettre recommandée l'y invitant.

Article onze.

Le locataire a l'obligation de mettre le terrain en valeur de la façon suivante :

1) clôtures: le terrain devra être clôturé sur toutes les parties de son périmètre libres de constructions par un mur de clôture, une grille, une palissade ou une haie vive ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.

2) constructions: les constructions à ériger sur le terrain devront être conformes aux prescriptions de l'autorité compétente, qui sera seule juge pour apprécier si leur exécution est conforme à l'autorisation de bâtir, elles devront couvrir 20% de la superficie du terrain.

Il faut entendre par "mise en valeur complète" notamment au sens des articles 14 et 17, que les conditions ci-dessus sont entièrement réalisées spécialement que le terrain est clôturé et la maison terminée, clef sur porte, le tout au moyen de constructions en matériaux durables et en parfaite conformité avec les plans approuvés. Toutefois la vente pourra être autorisée dès que la construction sera sous toit, lorsque le locataire établira qu'il y a pour lui un intérêt majeur à obtenir la propriété. Le Gouverneur du Ruanda-Urundi appréciera souverainement si cet intérêt justifie la dérogation à la règle énoncée à l'alinéa premier, et fixera dans chaque cas les conditions spéciales auxquelles la vente sera subordonnée.

Article douze.

Dans les trois mois de la prise en cours du bail le locataire devra, sous peine de résiliation du contrat, avoir introduit auprès des autorités compétentes, la demande d'autorisation de bâtir

Les matériaux à utiliser sont ceux spécifiés par l'ordonnance du 15 juin 1913; aucune mise en oeuvre de matériaux ne pourra être faite avant que l'autorisation de bâtir ne soit accordée.

Les constructions ne pourront comprendre que les installations nécessaires à l'industrie du locataire et éventuellement des maisons d'habitation pour le personnel européen. Le Gouverneur du Ruanda-Urundi réserve le droit de limiter le nombre d'habititations dont la construction sera admise.

Aucune construction ne pourra être élevée à moins de 2,50m. de l'alignement des voies de communication. Les eaux de pluies, les eaux usées etc. ne peuvent être évacuées sur les routes et doivent être recueillies dans la parcelle même.

L'emploi de fosses septiques, dont le type doit être agréé par l'administration, est obligatoire.

Article treize.

Au cours du bail le locataire devra, sous peine de résiliation du contrat, occuper ou faire occuper le terrain. Sera considéré comme occupation, aux termes de l'arrêté ministériel du 25 février 1943:

- I) le fait d'avoir obtenu l'autorisation de bâtir, clôturé et commencé les constructions;
- 2) le fait d'avoir poursuivi les travaux de construction d'une manière progressive et ininterrompue conformément aux obligations et délais qui seront fixés par l'autorisation de bâtir.

Article quatorze.

Le transfert éventuel du bail ne sera pas autorisé avant la mise en valeur complète du terrain par le locataire, la vente ne pourra être consentie qu'aux mêmes conditions.

Toutefois la vente pourra être autorisée dès que la construction sera sous toit, lorsque le locataire établira qu'il y a pour lui un intérêt majeur à obtenir la propriété. Le Gouvernement du Ruanda-Urundi appréciera souverainement si cet intérêt justifie la dérogation à la règle énoncée à l'alinéa premier et fixera dans chaque cas les conditions spéciales auxquelles la vente sera subordonnée.

Article quinze.

Le locataire ne peut, sauf autorisation spéciale, préalable et écrite du Gouverneur, exercer sur le terrain en cause, aucune activité susceptible de détourner le terrain de sa destination prévue au présent contrat.

Article seize.

Il est strictement interdit au locataire, sous peine de résiliation de contrat, de sous-louer tout ou partie de sa parcelle sans autorisation préalable et écrite du Gouverneur du Ruanda-Urundi.

En cas de contravention, tant par le locataire que par le sous-locataire aux clauses qui précédent, le bail sera résilié de plein droit et sans mise en demeure.

...../.....

article dix-sept.

En cas de mise en valeur complète, dans le délai fixé par l'article 5 (1 an), la vente du terrain pourra être consentie au prix de quinze francs (15 frs.) le m².

article dix-huit.

La vente du terrain implique l'engagement par l'acheteur:

I) en cas de location de la propriété, d'imposer au locataire, par une clause expresse du bail, l'obligation de respecter la destination du terrain, sous peine de résiliation de la location;

2) en cas de vente ou de cession de la propriété, d'imposer au cessionnaire, par une clause expresse du contrat, la même obligation pour lui-même et pour les sous-acquéreurs éventuels.

article dix-neuf.

En vue de garantir le respect des prescriptions de la présente ordonnance et notamment la destination du terrain, le Gouverneur sera autorisé à inscrire au certificat d'enregistrement de la propriété, une charge interdisant tout ce qui est contraire aux conditions imposées et prévoyant le paiement d'une indemnité qui sera déterminée au moment de la passation du contrat de vente et ce sous réserve de tous autres droits.

article vingt.

La présente ordonnance entre en vigueur le 15 avril 1954.

Usumbura, le 15 avril 1954.
sé/ CLAEYS BOUUAERT,

Copie certifiée conforme aux
fins d'affichage aux Résidences
du Ruanda et de l'Urundi.
Usumbura, le 15 avril 1954.
Le Secrétaire Provincial,
P. LEROY,

