

JK.

ORDONNANCE N°42/62 DU 10 AVRIL 1954. ADJUDICATION PUBLIQUE  
DE LA PARCELLE IX DU LOTISSEMENT COMMERCIAL DE LA CIRCONSCRIPTION  
URBENNAINE D'ASTRIDA.

Pour le Vice-Gouverneur Général, faisant fonctions,  
Gouverneur du Ruanda-Urundi,  
Le Commissaire Provincial,

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 plus spé-  
cialement en son article 7 ;

### ORDONNE :

#### Article 1.

Par devant l'Administrateur Territorial d'Astrida, il  
sera procédé en ses bureaux le vendredi 30 avril 1954, à dix  
heures du matin, à l'adjudication par voie d'enchères publiques  
de la location avec option d'achat de la parcelle IX du lotis-  
sement commercial de la circonscription urbaine d'Astrida.

Le plan du terrain peut être consulté en les bureaux  
du Conservateur des Titres Fonciers à Usumbura, de l'Administra-  
teur Territorial d'Astrida et du Résident du Ruanda à Kigali.

#### Article 2.

La parcelle sera mise en adjudication publique sur la  
base d'un prix locatif annuel de 3,20 francs le m2. Sera déclaré  
adjudicataire celui qui aura offert le prix locatif le plus  
élevé.

#### Article 3.

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  
adjudicataires devront prouver qu'elles sont en règle au regard  
de la législation sur l'immigration.

Les procurations seront remises à l'Administrateur  
d'Astrida et les pouvoirs seront vérifiés avant le commencement  
de l'adjudication.

L'Administrateur d'Astrida 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 4.

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

...../.....



#### Article 5.

La durée du bail est fixé 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 francs pour frais de contrat et versé entre les mains du Comptable territorial d'Astrida lors de la demande de renouvellement qui devra être introduite chez l'Administrateur de Territoire d'Astrida 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 6.

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°42/15 du 16 février 1948.

#### Article 7.

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

#### Article 8.

Lorsque la mise en valeur sera complètement réalisée conformément aux conditions qui sont 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 9.

Les demandes de renouvellement de même que les demandes d'achat devront être introduites par écrit auprès de l'Administrateur de Territoire d'Astrida huit jours au moins avant la date d'expiration du contrat. Le montant du loyer des renouvellements calculé comme ci-avant, 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 10.

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 11.

Le locataire a l'obligation de mettre la parcelle en valeur par la construction d'un immeuble à usage commercial d'une superficie de minimum 10 % de la superficie totale de la parcelle.

Les constructions à ériger 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.

Le terrain devra être clôturé sur toutes les parties de son périmètre libres de constructions.

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 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 12.

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 qui sont spécifiés par l'ordonnance du 15 juin 1943; aucune mise en oeuvre de matériaux ne pourra être faite avant que l'autorisation de bâtir ne soit accordée.

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



### Article 13.

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 15 février 1943 :

1\*/ 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 14.

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 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 15.

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 16.

Il est strictement interdit au locataire, sous peine de résiliation du 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 précèdent, le bail sera résilié de plein droit et sans mise en demeure.

### Article 17.

En cas de mise en valeur complète dans le délai fixé par l'autorisation de bâtir, la vente du terrain pourra être consenti au prix de quarante francs (40 fr.) le mètre carré.

### Article 18.

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

1\*/ 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, l'imposer au cessionnaire, par une clause expresse du contrat, la même obligation pour lui-même et pour les sous-acquereurs éventuels.

...../.....

Article 19.

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 20.

La présente ordonnance entre en vigueur le 10 avril 1954

Usumbura, le 10 avril 1954.  
sé/ HALAIN C.

Copie certifiée conforme aux  
fins d'affichage aux Résidences  
du Ruanda et de l'Urundi.  
Usumbura, le 10 avril 1954.

Le Secrétaire Provincial,  
P. LEROY.

*P. Leroy*