

Entre les soussignés :

- 1^{er} L'Etat Rwandais agissant par le Ministre de la Coopération Internationale, Monsieur Sylvestre NSANZIMANA, ci-après dénommé le bailleur d'une part ;
- 2^{er} Monsieur Pierre BAYET, immatriculé à Kigali sous le numéro 813 volume V folio 142, le 12 août 1964, ci-après dénommé le locataire d'autre part ;

est intervenu la convention dont la teneur suit :

Article premier - Location immeuble et durée.

Le bailleur déclare louer à titre de bail à loyer au locataire qui accepte un immeuble à usage hôtelier, dénommé "Hôtel KIYOVU", sis parcelle numéro 808-812 du Plan cadastral de Kigali.

Le présent bail est fait pour trois, six ou neuf années qui prennent cours le vingt-quatre juin mil neuf cent soixante dix, pour finir à l'expiration, soit de la troisième, soit de la sixième, au choix respectif des parties, qui devront s'avertir réciproquement six mois d'avance par lettre recommandée à la poste, soit de la neuvième année, mais sans que la tacite reconduction puisse être invoquée même dans le cas où le locataire serait laissé en jouissance après terme.

Article deux, Description des biens loués.

L'immeuble dénommé "Hôtel KIYOVU" est composé de :

- un bloc administratif;
- un bloc salon-restaurant-cuisine;
- un bloc bar-salon-dancing;
- un bloc sanitaire et buanderie;
- cinq blocs de chambres.

Un inventaire détaillé de l'immeuble et du mobilier le garnissant, sera après signature des parties, annexé au présent contrat.

Le bien donné en location est réputé être en parfait état sauf exceptions éventuelles à consigner dans un état des lieux qui devra être établi à l'initiative du locataire et approuvé par les deux parties.

Article trois. Du loyer :

Le loyer est payable trimestriellement et à terme échu au compte numéro 5203 de Monsieur l'Ordonnateur-Trésorier du Rwanda auprès de la Banque Nationale du Rwanda à Kigali.

Le montant trimestriel en est fixé comme suit :

- 1) Le loyer du premier trimestre s'élèvera à trois cents mille francs (300.000 frs).
- 2) A partir du second trimestre, pour autant que l'occupation des chambres dépasse 40%, il sera payer un loyer trimestriel proportionnel au pourcentage des 46 chambres qui aura été occupé pendant le trimestre précédent, selon les modalités progressives suivantes :

.../...

- pour un pourcentage d'occupation allant de 41 à 50%, le loyer sera d'un montant de 300.000 frs augmenté de 25.000 frs par unité de pourcentage au dessus de 40 % .
- pour un pourcentage d'occupation allant de 51 à 60%, le loyer sera d'un montant de 550.000,-frs, augmenté de 55.000 frs par unité de pourcentage au dessus de 50 %;
- pour un pourcentage d'occupation allant de 61 à 70 %, le loyer sera d'un montant de 950.000.-frs, augmenté de 55.000 frs par unité de pourcentage au dessus de 60 %;
- pour un pourcentage d'occupation dépassant 70%, le loyer sera d'un montant fixe de 1.500.000.-frs.

Aux fins de calcul de pourcentage d'occupation des 46 chambres, tel qu'il est prévu ci-avant, chaque lit occupé sera compté comme une chambre.

3) Un taux d'occupation inférieur à 40% donnera lieu au paiement d'un loyer équivalent à celui fixé pour le premier trimestre du présent bail.

Article quatre. Des obligations du bailleur :

1) Le bailleur s'engage à compléter l'immeuble tel que décrit à l'article deux ci-dessus par les installations suivantes :

- un court de tennis;
- un golf sininture;
- une piacins d'environ 130 mètres carrés de surface.

Les installations décrites ci-dessus devront être terminées avant le premier janvier mil neuf cent soixante et onze.

2) Le bailleur supportera les frais du gros entretien annuel, à l'exclusion des charges locatives normales.

Cet entretien sera toutefois assuré par le locataire qui, après appel à la concurrence, présentera le devis à l'approbation du bailleur.

3) Le bailleur renouvellera annuellement les rideaux de l'immeuble.

4) Le bailleur supportera les frais de consommation d'eau et d'électricité de l'immeuble.

Article cinq. Des obligations du locataire :

1) Le locataire prendra soin de la gestion de l'immeuble en bon père de famille.

2) L'établissement devra être ouvert en public tous les jours de l'année et produire au minimum les services suivants :

- réception et bar jour et nuit
- servir le petit déjeuner de 7 à 10 heures;
- servir le déjeuner de 11 h 30 à 14 heures;
- servir le dîner de 18 à 22 heures.

L'accès à la piscine, au court de tennis et au golf miniature sera réservé aux clients de l'Hôtel par priorité.

3) Le locataire s'engage également à :

- maintenir les locaux et la parcelle en parfait état de propreté;
- assurer l'entretien journalier de la lingerie et de la literie;

- maintenir en parfait état de fonctionnement les équipements de l'immeuble;
- à illuminer tout l'établissement dès le tombée de la nuit;
- 4) Tout aménagement risquant d'altérer l'aspect général des bâtiments de son équipement ou de son caractère particulier ne pourra se faire qu'après autorisation écrite du bailleur et sous réserve d'approbation par les services d'Urbanismes;
- 5) Le locataire devra produire une lettre de garantie bancaire couvrant la bonne exécution du présent contrat d'un montant équivalent à tout moment à au moins deux trimestres de location proportionnel au taux d'occupation.
- 6) Le locataire devra fournir au bailleur au plus tard quinze jours après la fin de chaque trimestre le relevé des nuités, de façon à permettre le calcul du pourcentage d'occupation des chambres de l'établissement tel que prévu à l'article trois ci-dessus; ces renseignements pourront être contrôlés par le bailleur qui, à tout moment, peut consulter sans déplacement, les registres que le locataire tient à cet effet.
- 7) Le locataire s'engage en outre à assurer les bâtiments et équipements contre tous risques, selon les clauses générales des contrats d'assurances en la matière, chez une compagnie agréée par le bailleur.
- 8) Le locataire ne pourra céder son bail, ni s'associer avec un tiers soit pour la totalité soit pour une partie seulement de l'immeuble qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Article six, Dispositions générales :

- 1) Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent contrat les parties déclarent se référer à la législation en vigueur au Rwanda.
- 2) Tous litiges découlant de l'exécution du présent bail et pour lesquels un arrangement à l'amiable ne peut intervenir, seront portés devant le Tribunal du première Instance de Kigali.
- 3) En cas de non observation des clauses du présent contrat par l'une des parties, l'autre partie aura le droit de résilier le contrat. Pour justifier une telle résiliation, le motif doit cependant être grave et fondé. Toutefois, la résiliation, ne pourra être prononcée qu'après l'expiration d'un délai de trois mois préalablement consenti à la partie en cause par l'autre partie, en vue de la suppression de la cause des contestations. En cas de manquement grave de l'une des parties, constaté par l'autre partie et entraînant la résiliation du contrat par celle-ci la partie fautive ne pourra réclamer aucun dédommagement à raison de cette résiliation.
- 4) Le présent bail sort ses effets à la date de sa signature à l'exception des dispositions concernant le loyer qui n'entreront en vigueur qu'à la date de l'ouverture de l'immeuble fixée au premier juillet mil neuf cent soixante dix. Ainsi fait à Kibali en double exemplaire, le juin mil neuf cent soixante-dix.

LE BAILLEUR
(56)

LE LOCATAIRE,
(56)

C O N T R A T D E B A I L

Entre les soussignés :

- 1^o L'Etat Rwandais agissant par le Ministre de la Coopération Internationale, Monsieur Sylvestre NSANZIMANA, ci-après dénommé le bailleur, d'une part;
- 2^o Monsieur Pierre BAYET, immatriculé à Kigali sous le numéro 813 volume V folio 142, le 12 août 1964 ci-après dénommé le locataire, d'autre part; est intervenu le contrat dont la teneur suit :

ARTICLE 1 : Objet et durée du bail.

Le bailleur déclare louer à titre de bail à loyer au locataire qui accepte un immeuble à usage hôtelier, dénommé "Hôtel KIYOVU", sis parcelle numéro 808-812 du Plan cadastral de Kigali.

Le présent bail est conclu pour trois, six ou neuf années, prenant cours le vingt-quatre juin mil neuf cent soixante-dix, pour finir soit, sur préavis donné par lettre recommandée six mois à l'avance, à l'expiration de la troisième ou de la sixième année, soit, d'office et sans préavis, à l'expiration de la neuvième année.

ARTICLE 2. Description des biens loués.

L'immeuble dénommé "Hôtel KIYOVU" est composé de :

- un bloc administratif;
- un bloc salon-restaurant-cuisine;
- un bloc bar-salon-dancing;
- un bloc sanitaire et buanderie;
- cinq blocs de chambres.

Un inventaire détaillé de l'immeuble et du mobilier le garnissant sera, après signature des parties, annexé au présent contrat.

Le bien donné en location est réputé être en parfait état sauf exceptions éventuelles à consigner dans un état des lieux qui devra, le cas échéant, être établi à l'initiative du locataire et approuvé par les deux parties.

ARTICLE 3: Du loyer.

Le loyer est payable trimestriellement et à terme échu au compte numéro 5203 de Monsieur l'Ordonnateur-Trésorier du Rwanda auprès de la Banque Nationale du Rwanda à Kigali.

Le montant trimestriel en est fixé comme suit :

/...

- 1) Le loyer du premier trimestre s'élèvera à trois cent mille francs (300.000 frs).
- 2) A partir du second trimestre, pour autant que l'occupation des chambres dépasse 40 %, il sera payé un loyer trimestriel proportionnel au pourcentage des 46 chambres qui aura été occupé pendant le trimestre précédent, selon les modalités progressives suivantes :
 - pour un pourcentage d'occupation allant de 41 à 50 %, le loyer sera d'un montant de 300.000 frs augmenté de 25.000 frs par unité de pourcentage au dessus de 40 %.
 - pour un pourcentage d'occupation allant de 51 à 60 %, le loyer sera d'un montant de 550.000 frs, augmenté de 55.000 frs par unité de pourcentage au dessus de 50 %.
 - pour un pourcentage d'occupation allant de 61 à 70 %, le loyer sera d'un montant de 950.000 frs, augmenté de 55.000 frs par unité de pourcentage au dessus de 60 %.
 - pour un pourcentage d'occupation dépassant 70 %, le loyer sera d'un montant fixe de 1.500.000 frs.

Aux fins du calcul de pourcentage d'occupation des 46 chambres, tel qu'il est prévu ci-avant, chaque lit occupé sera compté comme une chambre.

- 3) Un taux d'occupation inférieur à 40 % donnera lieu au paiement d'un loyer équivalent à celui fixé pour le premier trimestre du présent bail.

ARTICLE 4: Des obligations du bailleur.

- 1) Le bailleur s'engage à compléter l'immeuble tel que décrit à l'Article 2 ci-dessus par les installations suivantes :
 - un court de tennis;
 - un golf miniature;
 - une piscine d'environ 130 mètres carrés de surface.

Les installations décrites ci-dessus devront être terminées avant le premier janvier mil neuf cent soixante et onze.

- 2) Le bailleur supportera les frais du gros entretien annuel, à l'exclusion des charges locatives normales.
Cet entretien sera toutefois assuré par le locataire qui, après appel à la concurrence, présentera le devis à l'approbation du bailleur;
- 3) Le bailleur renouvellera annuellement les rideaux de l'immeuble.
- 4) Le bailleur supportera les frais de consommation d'eau et d'électricité de l'immeuble.

ARTICLE 5: Des obligations du locataire.

- 1) Le locataire prendra soin de la gestion de l'immeuble en bon père de famille.

/...

- 2) L'établissement devra être ouvert au public tous les jours de l'année et produire au minimum les services suivants :
 - réception et bar jour et nuit
 - servir le petit déjeuner de 7 à 10 heures;
 - servir le déjeuner de 11h30 à 14 heures;
 - servir le dîner de 18 à 22 heures.L'accès à la piscine, au court de tennis et au golf miniature sera réservé aux clients de l'Hôtel par priorité.
- 3) Le locataire s'engage également à :
 - maintenir les locaux et la parcelle en parfait état de propreté;
 - assurer l'entretien journalier de la lingerie et de la literie;
 - maintenir en parfait état de fonctionnement les équipements de l'immeuble;
 - illuminer tout l'établissement dès la tombée de la nuit;
- 4) Tout aménagement risquant d'altérer l'aspect général des bâtiments, de son équipement ou de son caractère particulier ne pourra se faire qu'après autorisation écrite du bailleur et sous réserve d'approbation par les services d'Urbanisme.
- 5) Le locataire devra produire une lettre de garantie bancaire, couvrant la bonne exécution du présent contrat, d'un montant équivalent à tout moment à au moins deux trimestres de location proportionnel au taux d'occupation.
- 6) Le locataire devra fournir au bailleur au plus tard quinze jours après la fin de chaque trimestre le relevé des nuitées, de façon à permettre le calcul du pourcentage d'occupation des chambres de l'établissement tel que prévu à l'Article 3 ci-dessus; ces renseignements pourront être contrôlés par le bailleur qui, à tout moment, peut consulter sans déplacement les registres que le locataire tient à cet effet.
- 7) Le locataire s'engage en outre à assurer les bâtiments et équipements contre tous risques, selon les clauses générales des contrats d'assurance en la matière, chez une compagnie agréée par le bailleur.
- 8) Le locataire ne pourra céder son bail, ni s'associer avec un tiers soit pour la totalité soit pour une partie seulement de l'immeuble qu'avec l'accord écrit du bailleur.

ARTICLE 6: Dispositions générales.

- 1) Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent contrat, les Parties déclarent se référer à la législation en vigueur au Rwanda.
- 2) Tous litiges découlant de l'exécution du présent bail et pour lesquels un arrangement à l'amiable ne peut intervenir, seront portés devant le Tribunal de première Instance de Kigali.

/...

- 3) En cas de non observation des clauses du présent contrat par l'une des Parties, l'autre Partie aura le droit de résilier le contrat. Pour justifier une telle résiliation, le motif doit cependant être grave et fondé. Toutefois, la résiliation ne pourra être prononcée qu'après expiration d'un délai de trois mois préalablement consenti à la Partie en cause par l'autre Partie, en vue de la suppression de la cause des contestations. En cas de manquement grave de l'une des Parties, constaté par l'autre Partie et entraînant la résiliation du contrat par celle-ci, la Partie fautive ne pourra réclamer aucun dédommagement à raison de cette résiliation.
- 4) Le présent bail sort ses effets à la date de sa signature, à l'exception des dispositions concernant le loyer, lesquelles n'entreront en vigueur qu'à la date de l'ouverture de l'immeuble fixée au premier juillet mil neuf cent soixante-dix.

Fait à Kigali, en double exemplaire, le 24 juin mil neuf cent soixante-dix.

Le Bailleur,
Pour l'Etat Rwandais
Le Ministre de la Coopération
Internationale,
sé/
S. NSANZIMANA.-

Le Locataire
sé/
P. BAYET.-

C E S S I O N D U B A I L

Conformément à l'Article 5, paragraphe 8, du contrat de bail ci-dessus, et en accord avec le Bailleur, le Locataire cède, à la date du 1er juillet 1971, son bail à Monsieur HANS-J. METHNER, ingénieur civil domicilié à Kigali, avenue Paul VI, qui l'accepte, les conditions du bail cédé étant toutefois légèrement modifiées comme suit :

- l'obligation prévue à charge du Bailleur au paragraphe 3 de l'Article 4 est supprimée;
- l'obligation prévue à charge du Bailleur au paragraphe 4 de l'Article 4 est dorénavant à charge du nouveau locataire;
- les services à produire par l'Hôtel en vertu du paragraphe 2 de l'Article 5 sont laissés à la discrétion du nouveau locataire, en conformité avec les lois et règlements en vigueur;
- l'obligation d'illuminer tout l'établissement dès la tombée de la nuit prévue à charge du locataire au paragraphe 3 de l'Article 5 est supprimée.

Fait à Kigali, en triple exemplaire, le 8 Juin 1971

Le cédant,
P. BAYET.-
sé/

Pour l'Etat Rwandais
Le Ministre de la Coopération
Internationale,
sé/
S. NSANZIMANA.-

Le cessionnaire,
H.-J. METHNER
sé/