

CAHIER DES CHARGES.

Vu l'autorisation de transfert donnée par le Gouverneur du
Ruanda-Urundi au curateur aux Successions par lettre n°3.967/2089/4420 du 18
juillet 1950, dont la teneur suit:

" Monsieur le Curateur,

" Me référant à vos lettres ci-émargées, j'ai l'honneur de
"porter à votre connaissance que j'autorise le transfert à un ou plusieurs fu-
"turs adjudicataires des droits locatifs que détient la succession de feu Mon-
"sieur Antoon Cuypers sur un terrain industriel (briqueterie) d'une superficie
"de 45 ares 60 centiares situé à Kiryi, objet du bail L. 4420, et sur une par-
"celle industrielle d'une superficie de 19 ares 78 centiares, situées à Ruhe-
"ngeri, objet du bail L.4352, aux conditions suivantes:

- " 1°) les futurs adjudicataires devront me notifier par exploit d'huissier une
copie conforme de l'acte d'adjudication;
- " 2°) les adjudicataires devront avoir la capacité exigée par la loi, s'ils sont
mandataires ils devront être porteurs de procuration;
- " 3°) les loyers prendront cours à la date de la vente,
- " 4°) l'achat du terrain situé à Kiryi à usage de briqueterie, objet du bail
L.4420 ne pourra être consenti postérieurement par le Gouvernement du
Ruanda-Urundi, les terrains de cette nature n'étant vendus.

" Veuillez agréer, Monsieur le Curateur, l'assurance de ma
considération très distinguée.-

"Pour le Vice-Gouverneur Général du Congo Belge,
Gouverneur du Ruanda-Urundi,
Le Commissaire Provincial,
Sé/: M. DE RYCK.-"

Il sera procédé par ministère d'huissier dans les bureaux du
Territoire de Ruhengeri, à la vente publique et aux enchères des droits loca-
tifs de la succession de Monsieur Antoine CUYPERS sur les terrains dont la des-
cription est faite ci-après. La vente se fera en une seule séance, le *trois*
septembre 1950, à *six* heures du *matin*.

Description des terrains:

- 1° - une parcelle de 45 ares, 60 ca., sise à Kiryi, Territoire de Ruhengeri,
objet du bail L.4.420. Ce terrain est à usage exclusivement industriel
(briqueterie)
- 2° - une parcelle de 19 ares, 78 ca., sise à proximité du centre commercial de
Ruhengeri, objet du bail L. 4352.
Ce terrain est à usage exclusivement industriel. Il comprend les fonda-
tions d'un garage.

Conditions spéciales:

L'adjudication se fait aux conditions des contrats de bail
n° L. 4.420 et L. 4352 dont ci-joint copie in extenso.

Conditions générales:

Les droits locatifs sont vendus tels qu'ils résultent des baux
en cours, dans l'état où se trouvent les terrains au moment de l'entrée en
jouissance, sans garantie de la contenance indiquée, la différence en plus ou
en moins, s'il en existe, fera profit ou perte pour l'adjudicataire.

Il se vendent également ~~par~~ *par* quitte et libre de toutes charges
autres que celles qui résultent de la loi et des contrats de location.

Le plus haut enchérisseur sera déclaré adjudicataire.

Les enchères seront reçues des preneurs en personne ou de leurs
mandataires porteurs de procuration authentique ou sous seing privé, générale
ou spéciale. L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile à Usumbura où toute
signification, demande, poursuite relative à l'adjudication, sera valablement
adressée ou signifiée. Les contestations qui, pendant le cours de l'adjudica-
tion pourraient surgir entre les enchérisseurs, soit sur la priorité des of-
fres, soit sur toute autre question, seront arbitrées par l'huissier

..../2....

Ruhengeri



10341

instrumentant et nul ne pourra s'opposer à l'exécution immédiate de sa décision.
 Le droit de 6 % au profit du Trésor, prévu par le décret du 27 mars 1944 sur les ventes publiques est à charge de l'adjudicataire, qui devra l'acquitter entre les mains de l'huissier instrumentant au moment de l'adjudication. Tous frais et droits de mutation des baux sont également à charge de l'adjudicataire.

Le prix de l'adjudication est payable entre les mains de l'huissier instrumentant immédiatement après l'adjudication.

L'entrée en jouissance aura lieu à la date de ce paiement; dès ce moment, l'adjudicataire supportera tous les frais, taxes et impositions relatifs aux baux. Il devra rembourser au vendeur de la quote-part de loyer restant due au prorata de l'année en cours et tous loyers futurs.

A défaut par l'adjudicataire de payer le prix et les frais de son acquisition en temps utile, les droits locatifs seront remis en vente. Cette adjudication se fera aux frais, risques et périls du défaillant, qui sera tenu de suppléer la différence entre son prix et celui de la nouvelle adjudication, sans pouvoir réclamer l'excédent éventuel. Toutes sommes payées à titre de frais seront acquises au vendeur de plein droit à titre de dommages et intérêt.

Les terrains peuvent être visités à tout moment.

Transfert des baux:

Les conditions imposées par le Gouverneur du Ruanda-Urundi dans la lettre reproduite en tête des présentes sont considérées comme parties intégrantes du présent cahier des charges.

La notification au Gouverneur du Ruanda-Urundi de la copie de l'acte d'adjudication devra se faire par exploit d'huissier dans la forme suivante:

- " L'an mil neuf cent cinquante, le jour
- " Je soussigné, huissier.....
- " ai notifié à Monsieur le Gouverneur du Ruanda-Urundi à Usumbura, étant
- " et parlant à
- " à qui j'ai remis copie du présent exploit :
- " qu'il résulte d'un acte de vente publique du, dont copie ci-jointe
- " que mon requérant a été déclaré adjudicataire des droits locatifs sur le
- " terrain loué en vertu du bail n° L au nom de Monsieur Antoine
- " GUYPERS et sur les bâtiments y érigés.
- " Que cette notification vise à obtenir de Monsieur le Gouverneur du
- " Ruanda-Urundi le transfert des droits attachés au bail précité au nom de
- " mon requérant, Monsieur
- " résidant à confirmant ainsi l'autorisation accordée
- " avant la vente.

Dont acte.

L'HUISSIER,

Usumbura, le 28 août 1950.-
 Le Curateur aux Successions
 du Ruanda-Urundi,

J. BARBIER.



Résidence du Ruanda.
Territoire de Ruhengeri.

Localité de RUHENGERRI-industriel.

Contrat de renouvellement de bail n° L.4352

Faisant suite au contrat L.3694 expiré.

Entre les parties;

Le Gouvernement du Territoire du Ruanda-Urundi, d'une part;

et

Monsieur CUYPERS, Antoine, résidant à Ruhengeri - - - - -

- - - - - d'autre part

il a été convenu que le contrat sous seing privé n° L 3694
intervenu le 2 septembre 1947 est RENOUVELÉ, aux conditions
générales et de l'arrêté du 25 février 1943 et de l'ordonnance
n° 35/T.F. du 23 mars 1948 pour un terme de trois années
prenant cours le PREMIER JUIN 1948, aux mêmes clauses et condi-
tions que celles, insérées au dit contrat L.3694 (superficie de
dix-neuf ares septante-huit centiares (19 a.78 ca.)

Sauf en ce qui concerne le loyer annuel qui est porté à la
somme de DEUX MILLE FRANCS (2.000.-) - - - - -

Le terrain est à usage industriel; aucun commerce n'est autorisé
sur la parcelle.

Ainsi fait à USUNBURA, en double expédition, le SEP 27 1948.

Le Locataire,
CUYPERS, A.

sé/: CUYPERS.A.

Pr. Le Gouverneur
Le Conservateur des Titres Fonciers
sé/: M. DAUGE.

CONTRAT DE LOCATION N° L.1411 EN DATE DU 24 MAI 1941
TERME DE BAIL : TROIS ANNES.

Le Gouvernement du Ruanda-Urundi, représenté par le Gouverneur du Ruanda-Urundi, agissant en vertu des dispositions des Arrêtés Royaux des 3 décembre 1923, 7 août 1927 et 29 juillet 1930, donne en location pour un terme de TROIS ANS, à Monsieur MOINIL Jean, garagiste, résidant à Ruhengeri, qui accepte, aux conditions générales des Arrêtés Royaux précités, de l'ordonnance n° 9/T.F. du 2^e Avril 1939, et aux conditions spéciales qui suivent, une parcelle de terre située à RUHENGERRI, destinée à un usage INDUSTRIEL (garage), d'une superficie de dix neuf ares 76 centiares, dont les limites sont représentées par un liséré jaune au croquis approximatif figuré ci-après à l'échelle de 1 à 1.000.

La nature, ainsi que les limites du terrain, sont parfaitement connues du locataire.

CONDITIONS SPECIALES.

Article 1. Le loyer annuel du terrain est fixé à la somme de DOUZE CENTS FRANCS, payable ainsi qu'il est dit à l'article 19 de l'Arrêté Royal du 3 décembre 1923, chez le Receveur des Impôts à Usumbura, sans qu'il soit besoin d'aucun avertissement de la part du bailleur. A défaut de paiement aux échéances fixées, le locataire devra l'intérêt des sommes dues, calculé sur le retard au même taux que celui appliqué pour les impositions personnelles et les impôts sur les revenus, et ce, sans préjudice à tous autres droits.

Article 2. La location prend cours le premier juin 1900 quarante.

Article 3. Le terrain loué devra être clôturé sur toutes les parties de son périmètre libres de constructions.

Article 4. Les constructions et clôtures à ériger sur le terrain loué devront être conformes aux prescriptions de l'autorité compétente qui sera seule juge pour apprécier si ces obligations sont remplies, notamment à l'avis au public du 25 octobre 1937, publié au Bulletin Officiel du Ruanda-Urundi n° 11 du mois de novembre 1937.

Ces constructions ne pourront comprendre que les bâtiments nécessaires à l'industrie du locataire, et éventuellement, son habitation.

Article 5. Dans le délai de six mois à dater de la signature du contrat, le locataire doit, sous peine de résiliation de plein droit et sans mise en demeure, occuper ou faire occuper le terrain; à ce moment, les murs de la construction principale à élever sur le terrain auront, au minimum, un mètre de hauteur au-dessus du sol environnant. Endéans l'année de la signature du contrat, la construction principale devra être complètement terminée. Sera considéré comme occupation aux termes de l'article 17 de l'Arrêté Royal du 3 décembre 1923, modifié par celui du 17 août 1927, le fait d'avoir clôturé le terrain et commencé les constructions, sera considéré comme résidence aux termes du même article, le fait de poursuivre les travaux de constructions d'une manière progressive et ininterrompue jusqu'à complet achèvement des bâtiments devant permettre au locataire l'utilisation du terrain conformément à la destination qui lui est donnée par le présent contrat. L'indemnité forfaitaire qui serait due au Gouvernement du chef de la résiliation qui interviendrait en cas de non occupation dans le délai de six mois à partir de la date de la signature du présent contrat est fixée au montant d'une locative

Article 6. Le locataire du présent contrat ne peut, sauf autorisation spéciale, écrite et préalable du Gouverneur, détourner le terrain de la destination prévue au présent contrat, il ne peut notamment s'y livrer à aucun commerce. En cas de dérogation à la présente clause, le locataire devra payer au Gouvernement, à titre de pénalité, une somme double du loyer d'une factorerie, et ce, sans préjudice à tous autres droits et sans que le Gouvernement ait à établir un dommage quelconque.

Article 7. Le Gouvernement se réserve le droit d'effectuer ou de faire effectuer dans le terrain loué, des recherches minières ainsi que tous les travaux que ces recherches pourraient comporter. Le Gouvernement se réserve, d'autre part, la faculté de reprendre en tout ou en partie le terrain pour des besoins d'exploitation minière, à charge de remettre d'autres terrains en échange, d'une superficie équivalente. Le Tribunal de Première Instance fixerait les indemnités auxquelles donnerait lieu la reprise de ces terrains.

Article 8. L'inexécution d'une des conditions générales de l'Arrêté Royal du 3 décembre 1923, modifié par ceux des 17 août 1927 et 29 juillet 1930, ou d'une des conditions spéciales reprises ci-dessus, fera s'opérer d'office, après sommation ou lettre recommandée restée sans suite, la résiliation du présent bail.

Article 9. La jouissance du preneur cessera de plein droit après l'expiration du terme de bail indiqué ci-dessus, sans qu'il soit besoin de signification de congé, les parties renonçant toutes deux au bénéfice de la tacite reconduction.

Ainsi fait à Usambura, en double expédition, le 24 mai 1941.

Le Locataire,
sé/: MOINIL J.

Pour le Gouverneur
Le Commissaire Provincial,
sé/: M.Simon.

Territoire de Ruhengeri.

Localité de RUHENGARI.

TRANSFÈRE le bail L.1411 au nom de Monsieur CUYPERS, Antoine, entrepreneur, résidant à Ruhengeri.

Usambura, le 12 janvier 1942.
Pour le Gouverneur,
Le Commissaire Provincial délégué,
sé/: M.SIMON.

Pour copie certifiée conforme dont coût
gratuit; usage administratif.

Usambura le 6 Août 1950.

Le Conservateur des Titres Fonciers f.fon.

M.TEVISSEN.
sé/:M.TEVISSEN.

Résidence du Ruanda.
Territoire de Ruhengeri.

Localité de KIIYI (Ind.)

Contrat de renouvellement de bail n° L.4420

Faisant suite au contrat L.2825 expiré

Entre les parties;

Le Gouvernement du Territoire du Ruanda-Urundi, d'une part;

et

Monsieur CUYPERS, Antoine, résident à Ruhengeri - - - - -

- - - - - d'autre part;

Il a été convenu que le contrat sous seing privé n° L.2825 intervenu le 2 novembre 1945 est RENOUVELÉ, aux conditions générales et de l'arrêté du 25 février 1943 et de l'ordonnance n° 35/T.F. du 23 mars 1948 pour un terme de trois années,

prenant cours le premier septembre 1948, aux mêmes clauses et conditions que celles insérées au dit contrat L.2825 (superficie de 45 ares 60 centiares . - - - - -

sauf en ce qui concerne le loyer annuel qui est porté à la somme de DEUX MILLE FRANCS (2.000.-) - - - - -

Le terrain est à usage exclusivement industriel (briqueterie); aucun commerce n'est autorisé sur le terrain. - - - - -

Ainsi fait à USUMUKA, en double expédition, le OCT 27 1948

Le Locataire,
CUYPERS, A.
sé/: CUYPERS, A.

Pr. Le Gouverneur,
Le Conservateur des Titres Fonciers.
M. DAUGE
sé/: M. DAUGE.

R U A N D A - U R U N D I .

Résidence de Ruanda.
Territoire de Ruhengeri.

Localité KIRYI.

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

N° E.1941..... en date du 3 MAI 1943

Terme de bail: trois ----- ans

Le Gouvernement du Territoire du Ruanda-Urundi, représenté par le Vice-Gouverneur Général, Gouverneur du Ruanda-Urundi, agissant en vertu des dispositions de l'Arrêté Royal du 3 décembre 1923, modifié par ceux des 17 août 1927 et 29 juillet 1930, donne location pour un terme de trois années, à Monsieur CUYPERS, Antoine, industriel, résidant à Ruhengeri, ----- qui accepte, aux conditions générales des Arrêtés Royaux prérappelés, de l'ordonnance n° 56/T.F. du 28 juillet 1942 et aux conditions spéciales qui suivent, un terrain destiné à un usage industriel exclusivement, situé à KIRYI les Ruhengeri, d'une superficie de quarante cinq ares soixante centiares, dont les limites sont représentées par un liséré jaune au croquis approximatif figuré ci-après à l'échelle de 1 à 2.000.

La nature, ainsi que les limites du terrain, sont parfaitement connus du locataire.

C O N D I T I O N S S P E C I A L E S .

1°- Le prix de location du terrain est fixé à la somme de douze cents francs (1.200.), payable ainsi qu'il est dit à l'article 19 de l'Arrêté Royal du 3 décembre 1923, chez le Receveur des Impôts à Usumbura, sans qu'il soit besoin d'aucun avertissement de la part du Gouvernement. A défaut de paiement aux échéances fixées, le locataire devra l'intérêt des sommes dues, calculé sur le retard, au même taux que celui appliqué pour les impositions personnelles et les impôts sur les revenus, et ce, sans préjudice à tous autres droits.

2°- Le bail prend cours le premier septembre 1900 quarante deux.

3°- Le terrain loué devra être clôturé sur toutes les parties de son périmètre libres de constructions.

Il ne pourra être construit aucun hangar à front de route.

Les constructions et clôtures à élever sur le terrain loué devront être conformes aux prescriptions de l'Autorité Compétente, qui sera seule juge pour apprécier si ces obligations sont remplies, notamment en ce qui concerne l'avis au public du 25 octobre 1937, publié au Bulletin Officiel du Ruanda-Urundi n° 11 du mois de novembre 1937.

Ces constructions ne pourront comprendre que les bâtiments absolument indispensables à l'industrie du locataire (briqueterie) et, éventuellement, la hutte du gardien indigène, à l'exclusion de toute autre construction.

4°- Dans les six mois à dater de la prise en cours du présent bail, le locataire doit, sous peine de résiliation, de plein droit et sans mise en demeure, occuper ou faire occuper le terrain.

Sera considéré comme occupation, aux termes de l'article 17 de l'Arrêté Royal du 3 décembre 1923, modifié par celui du 17 août 1927, le fait d'avoir clôturé le terrain et commencé les constructions. A l'expiration du délai de six mois cité plus haut, les murs de la construction principale à élever sur le terrain auront, au minimum, un mètre de hauteur au-dessus du sol environnant.

Sera considéré comme résidence, aux termes du même article, le fait d'avoir poursuivi les travaux de constructions d'une manière progressive et ininterrompue, jusqu'à complet achèvement des bâtiments devant permettre au locataire l'utilisation du terrain conformément à la destination qui lui est donnée par le présent contrat.

Endéans l'année de la prise en cours du bail, la construction principale devra être entièrement terminée.

L'indemnité forfaitaire qui serait due au Gouvernement du chef de la résiliation qui interviendrait en cas de non occupation, conformément à l'article 17 de l'Arrêté Royal du 3 décembre 1923, modifié par celui du 17 août 1927, est fixée au montant d'une année locative.

5°-Le bénéficiaire du présent contrat ne peut, sauf autorisation spéciale, préalable et écrite du Gouverneur, détourner le terrain de sa destination prévue au présent contrat; il ne peut notamment s'y livrer à aucun commerce. En cas de dérogation à la présente clause, le locataire devra payer au Gouvernement à titre de pénalité, une somme double du loyer qui serait dû pour le même terrain s'il était destiné à l'établissement d'une factorerie, et ce, sans préjudice à tous autres droits et sans que le Gouvernement ait à établir un dommage quelconque.

6°- 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.

7°- Le Gouvernement se réserve le droit d'effectuer ou de faire effectuer dans le terrain loué des recherches minières, ainsi que tous les travaux que ces recherches pourraient comporter. Le Gouvernement se réserve, d'autre part la faculté de reprendre, en tout ou en partie, le terrain pour des besoins d'exploitation minière, à charge de remettre d'autres terrains en échange, d'une superficie équivalente. Le Tribunal de Première Instance fixerait les indemnités auxquelles donnerait lieu la reprise de ces terrains.

8°- L'inexécution d'une des conditions générales de l'Arrêté Royal du 3 décembre 1923, modifié par ceux des 17 août 1927 et 29 juillet 1930, ou d'une des conditions spéciales reprises ci-dessus, fera s'opérer d'office, après sommation ou lettre recommandée restée sans suite endéans le quinzaine de sa réception, la résiliation du présent contrat.

9°- La jouissance du preneur cessera de plein droit après l'expiration du bail ci-dessus, sans qu'il soit besoin de signification de congé, les parties renonçant toutes deux au bénéfice de la tacite reconduction.

Ainsi fait à Usumbura, en double expédition, le 3 MAI 1943.

LE locataire,
sé: Cuypers, A.

Pour le Gouverneur
Le Commissaire Provincial-Délégué,
sé/: M.SIMON.

Pour copie certifiée conforme dont coût :

gratuit; usage administratif.

Usumbura, le 26 Août 1950.

Le Conservateur des Titres Fonciers ffon.

N.TEVISSER.

sé/: N.TEVISSER.