

A.T.

Pays du RWANDA
Territoire KIBUNGU.

Localité de Rwanagana.

CONTRAT DE LOCATION.

N° L. R. 96 en date du trois Mars 1961
Terme de bail : DEUX ans.

Le Pays du Rwanda représenté en vertu de l'ordonnance n° 02/226 du premier décembre 1960, par son Ministre de l'Agriculture, Pour qui agit son Secrétaire d'Etat Monsieur A. DUBOIS,

donne en location pour un terme de DEUX années, à Monsieur ABDULBASUL RASHID, Commerçant, B.P. 27 à KIGALI.



qui accepte, aux conditions générales de l'arrêté du 25 février 1943 et de ses modifications, de l'ordonnance n° 42/3 du 16/1/1957 telle que modifiée à ce jour et aux conditions spéciales qui suivent, un terrain destiné à un usage Commercial situé à RWANAGANA étant la parcelle n° 7 du plan de lotissement d'une superficie de HUIT ARES (8a).

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

CONDITIONS SPECIALES.

1° Le prix annuel de location du terrain est fixé à la somme de QUATRE MILLE FRANCS (4.000F).-

payable auprès du Chef du Service des Terres du Rwanda ~~ainsi qu'il est dit à l'arrêté du 25 février 1943 et de ses modifications, chez~~ sans qu'il soit besoin d'aucun avertissement de la part des Autorités Compétentes.

2° Le bail prend cours le 1 mai 1961.-

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

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

Le locataire s'engage à ~~construire~~ maintenir un magasin de vente de marchandises ; les locaux réservés à l'habitation et l'usage privé devront être nettement distincts du magasin de vente.

~~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.~~

4° ~~Dans l'année de la prise en cours du bail~~ le locataire doit, sous peine de résiliation du contrat, continuer à occuper ou faire occuper le terrain.

~~Est considéré comme occupation, aux termes de l'arrêté ministériel du 25 février 1943, le fait d'avoir obtenu l'autorisation de bâtir, clôturé et commencé les constructions.~~

~~Est considéré comme résidence, aux termes du même arrêté, 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.~~

Le transfert éventuel du bénéfice du présent contrat ne sera pas autorisé avant la mise en valeur complète du terrain ; il ne sera en aucun cas autorisé si le locataire est redevable de dettes envers le Trésor.

5° Les constructions et clôtures érigées et 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 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.

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 des autorités compétentes.

Le bénéficiaire du présent contrat ne peut, sauf autorisation spéciale, préalable et écrite des autorités compétentes, établir sur le terrain en cause, ni usine, ni huilerie, ni se livrer à toute industrie susceptible de détourner le terrain de sa destination prévue au présent contrat.

7° Le Pays 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 Pays se réserve, d'autre part, la faculté de reprendre, en tout ou 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 ce terrain.

8° L'inexécution d'une des conditions générales de l'arrêté du 25 février 1943 et de ses modifications ou d'une des conditions spéciales reprises ci-dessus, fera s'opérer d'office, après sommation ou lettre recommandée restée sans suite endéans la 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.

10° En cas de mise en valeur ~~complète, réalisée avant l'expiration du présent contrat conformément aux plans préalablement approuvés, au moyen de constructions en matériaux durables, la vente du terrain pourra être consentie au prix de~~

~~Pour pouvoir bénéficier du tarif d'achat ci-avant fixé, le locataire devra introduire la demande d'achat, au maximum, trois mois avant l'expiration du présent contrat.~~

11° A l'expiration du présent contrat, s'il n'est pas renouvelé pour cause de non-exécution des conditions générales de l'arrêté ministériel du 25 février 1943, tel qu'il a été modifié, ou spéciales reprises ci-dessus, le locataire s'engage, dès à présent, à 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.

A défaut de ce faire il autorise, ipso facto, le Pays à faire démolir les constructions y existantes, à vendre les matériaux à en provenir ainsi que tous ceux qui pourraient être entreposés sur le terrain litigieux. Le bénéfice pouvant, le cas échéant, résulter de ses opérations restera acquis au Trésor à titre d'indemnité forfaitaire.

12° A l'expiration du bail, ~~si la mise en valeur n'est pas complètement réalisée, deux renouvellements consécutifs de bail pourront être consentis, chacun pour une durée de deux ans ; les loyers pour ces périodes seront égaux au loyer initial augmenté respectivement de 2 % et de 4 % du montant du prix de vente qui faisait l'objet de l'ancienne option consentie à l'article 10 du présent contrat.~~

~~Eventuellement d'autres renouvellements subséquents d'une durée de deux ans pourront être accordés par la suite ; dans ce cas, le loyer sera progressivement accru à raison d'un montant égal à 2 % du montant du prix de vente qui faisait l'objet de l'ancienne option consentie à l'article 10 du présent contrat.~~

~~En cas d'application du présent article le locataire perdra le bénéfice de l'option d'achat prévue à l'article 10 ; il lui sera toutefois loisible d'acheter la parcelle, en cas de mise en valeur totalement réalisée, au prix du tarif en vigueur lors de la signature du contrat de vente.~~

13 Il ne peut y avoir qu'un seul magasin de vente sur la parcelle.

14° A l'expiration du contrat, ~~si la mise en valeur n'est pas complètement réalisée pour des motifs dûment justifiés soumis à l'entière appréciation des Autorités Compétentes, le renouvellement du bail pourra éventuellement être consenti pour une durée de deux ans, durant laquelle le montant du loyer annuel sera de~~

15° La vente de la parcelle ne pourra être consentie, au prix du tarif en vigueur lors de la signature du contrat de vente, que pour autant que toutes les conditions de mise en valeur soient réalisées.

16° Pour l'exécution des présentes et de toutes leurs suites, les parties font élection de domicile : le Pays de **RWANDA** **MINISTRE DE L'AGRICULTURE DU RWANDA**, chez le en ses bureaux à **KIGALI**, et le locataire en les bureaux du chef du territoire dans lequel se situe le bien ci-dessus donné en location, où toutes significations, tous commandements, tous exploits ou autres notifications pourront être valablement faits ou adressés.

Ainsi fait à **KIGALI** en double expédition, le *trois Mars 1962*

Le Locataire.

sc **Abdulrasul RASHID.-**

Pour Le Pays du **RWANDA**.....

sc **A. Dubois**

Territoire de KIBUNGU.

A.F.

CONTRAT DE VENTE

N° **VRS**en date du **28 Février 1962**

Faisant suite au contrat de location L. 9296 expiré.

~~Le Pays du Ruanda, représenté par son Ministre de l'Agriculture, pour qui agit son Secrétaire d'Etat Monsieur A. DOBOIS, agissant en vertu des dispositions de l'arrêté du 25 février 1943, et de ses modifications et de l'ordonnance 97/T.E du 3 juillet 1944, vend et cède en toute propriété à la Société en nom collectif "VRAJDAS MAKANJI et COMPAGNIE" avec siège social à Kigali, dont les statuts ont été publiés au BORU 1943, page 74, représentée par Monsieur VRAJDAS MAKANJI THAKAR, résidant à Kigali, B.P. 41,~~

qui accepte, aux conditions générales de l'arrêté ~~du 25/2/1943~~ et de ses modifications de l'ordonnance n° ~~444/~~ 42/3 du ~~16/1/57~~ telle que modifiée à ce jour et aux conditions spéciales qui suivent, un terrain destiné à un usage **COMMERCIAL** exclusivement situé à **RWAMAGANA** (étant la parcelle n° **11** du plan de lotissement) d'une superficie de **huit ares vingt-quatre centiars septante centièmes (8a.24ca.70/100)**. La nature, ainsi que les limites du terrain, sont parfaitement connues de l'acheteur.

CONDITIONS SPECIALES.

1° — Le prix de vente du terrain est fixé à la somme de **quarante mille francs (40.000 F)**.

payable en _____ annuités, la première de _____ au moment de la signature du présent contrat, les _____ autres de _____ chacune le premier _____ de chaque année, la première le premier _____ 1900 cinquante _____,

à augmenter chacune d'un intérêt calculé au même taux que celui appliqué en matière d'impôts, sur la somme restant due, sans qu'il soit besoin d'aucun avertissement de la part du gouvernement du Ruanda-Urundi. A défaut de paiement aux échéances fixées, la somme due sera capitalisée de plein droit sans mise en demeure, ni autre formalité, et portera, à son tour, intérêt du jour de l'échéance, au même taux que celui appliqué en matière d'impôts, et ce, sans préjudice à tous autres droits. En cas de vente de la propriété, les annuités restant dues sont payables au moment de la passation de l'acte devant servir de base au transfert.

Le conservateur des titres fonciers du Ruanda-Urundi est requis de porter au profit du gouvernement du Ruanda-Urundi une inscription hypothécaire, en premier rang, d'un montant de _____ en principal, non compris les intérêts, calculés au même taux que celui appliqué en matière d'impôts.

2° — Le terrain devra rester 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 érigées et à ériger ultérieurement sur la parcelle vendue seront en matériaux durables et conformes aux prescriptions de l'autorité compétente, qui sera seule juge pour apprécier leur exécution suivant plans approuvés, conformément à l'avis au public du 25 octobre 1937.

Ces constructions et clôtures, de même que celles existant actuellement sur le terrain, seront maintenues dans un parfait état d'entretien. Il ne pourra exister qu'un seul magasin de vente sur la parcelle.

Le cessionnaire ne pourra laisser inoccupé le terrain acquis en propriété pendant cinq années ininterrompues. Cette inoccupation sera constatée par procès-verbal du délégué du gouvernement.

Elle donnera lieu à la résolution de la présente vente, sans sommation, ni mise en demeure, et le terrain fera retour au gouvernement. A titre d'indemnité forfaitaire, un dixième du prix de vente restera acquis au gouvernement, par année écoulée en tout ou partie, depuis la date du présent contrat jusqu'à celle de la constatation de l'inoccupation.

L'acheteur s'engage dès ores, à remplir, dans ce cas de résolution du contrat de vente, toutes les formalités prévues par la législation sur le régime foncier, en vue de l'enregistrement du terrain au nom du gouvernement du Ruanda-Urundi. **Pays du Rwanda.**

3° — Le gouvernement se réserve le droit d'effectuer ou de faire effectuer dans le terrain vendu, 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 partie, les terrains 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 indemnisations auxquelles donnerait lieu la reprise de ces terrains.

4° — L'inexécution d'une des conditions générales sur la vente et la location des terres domaniales (arrêté ci-dessus cité) ou d'une des conditions spéciales reprises ci-dessus, donnera au gouvernement le droit de faire prononcer la résolution de la présente vente, après sommation ou lettre recommandée restée sans suite, endéans la quinzaine de sa réception.

5° — Pour l'exécution des présentes et de toutes leurs suites, les parties font élection de domicile : le gouvernement du Ruanda-Urundi, chez le conservateur des titres fonciers, à Usumbura, en ses bureaux, et l'acheteur, en les bureaux de l'administrateur territorial, chef du territoire dans lequel se situe le bien ci-dessus visé, où toutes significations, tous commandements, tous exploits ou autres notifications pourront être valablement faits ou adressés.

Ainsi fait à Kigali, en double expédition, le *vingt deux Février mil*
neuf cent vingt et un.

L'Acheteur,

Pour le Pays du Ruanda,

no. A. Dubois

Pour la Société

no. VRAJDAS MAKANJI

4° — L'inexécution d'une des conditions générales sur la vente et la location des terres domaniales (arrêté ci-dessus cité) ou d'une des conditions spéciales reprises ci-dessus, donnera au gouvernement le droit de faire prononcer la résolution de la présente vente, après sommation ou lettre recommandée restée sans suite, endéans la quinzaine de sa réception.

5° — Pour l'exécution des présentes et de toutes leurs suites, les parties font élection de domicile : le gouvernement du Ruanda-Urundi, chez le conservateur des titres fonciers, à Usumbura, en ses bureaux, et l'acheteur, en les bureaux de l'administrateur territorial, chef du territoire dans lequel se situe le bien ci-dessus visé, où toutes significations, tous commandements, tous exploits ou autres notifications pourront être valablement faits ou adressés.

Ainsi fait à Kigali, en double expédition, le *vingt deux Février mil neuf cent vingt et un.*

L'acheteur

Pour le Pays du Ruanda,
N. A. Gubois

Pour la Société
x VEAJDAS MAKANJI.

Pays du Rwanda

Localité de RWAMAGANA

TERRITOIRE DE KIBUNGU

CONTRAT DE LOCATION.

N° L R 82 en date du 22 Février 1961

Terme de bail : TROIS ans.

Le Pays du Rwanda représenté par son Ministre de l'Agriculture, pour qui agit son Secrétaire d'Etat Monsieur A. DUBOIS.

donne en location pour un terme de TROIS années, à Monsieur HASSANALI NURMOHAMED
Commerçant, résidant à NYANZA.

qui accepte, aux conditions générales de l'arrêté du 25 février 1943 et de ses modifications, de l'ordonnance n° 42/3 du 16/1/1957 telle que modifiée à ce jour et aux conditions spéciales qui suivent, un terrain destiné à un usage Commercial situé à RWAMAGANA étant la parcelle n° 13 du plan de lotissement d'une superficie de HUIT ARES (8a).

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

CONDITIONS SPECIALES.

1° Le prix annuel de location du terrain est fixé à la somme de QUATRE MILLE HUIT CENT FRANCS. (4.800.-Fr).

payable auprès du Chef du Service des Terres du Rwanda ~~à partir du 25 février 1943 et de ses modifications, chez~~ sans qu'il soit besoin d'aucun avertissement de la part des Autorités Compétentes.

2° Le bail prend cours le 15 mai 1961.

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

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

Le locataire s'engage à ~~construire~~ — maintenir — un magasin de vente de marchandises ; les locaux réservés à l'habitation et l'usage privé devront être nettement distincts du magasin de vente.

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.

4° ~~Dans l'attente de la prise en cours du bail,~~ Le locataire doit, sous peine de résiliation du contrat, continuer à occuper ou faire occuper le terrain.

Est considéré comme occupation, aux termes de l'arrêté ministériel du 25 février 1943, le fait d'avoir obtenu l'autorisation de bâtir, clôturé et commencé les constructions.

Est considéré comme résidence, aux termes du même arrêté, 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.

Le transfert éventuel du bénéfice du présent contrat ne sera pas autorisé avant la mise en valeur complète du terrain ; il ne sera en aucun cas autorisé si le locataire est redevable de dettes envers le Trésor.

5° Les constructions et clôtures érigées et 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 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.

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 des autorités compétentes.

Le bénéficiaire du présent contrat ne peut, sauf autorisation spéciale, préalable et écrite des autorités compétentes, établir sur le terrain en cause, ni usine, ni huilerie, ni se livrer à toute industrie susceptible de détourner le terrain de sa destination prévue au présent contrat.

7° Le Pays 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 Pays se réserve, d'autre part, la faculté de reprendre, en tout ou 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 ce terrain.

8° L'inexécution d'une des conditions générales de l'arrêté du 25 février 1943 et de ses modifications ou d'une des conditions spéciales reprises ci-dessus, fera s'opérer d'office, après sommation ou lettre recommandée restée sans suite endéans la 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.

10° ~~En cas de mise en valeur complète, réalisée avant l'expiration du présent contrat conformément aux plans préalablement approuvés, au moyen de constructions en matériaux durables, la vente du terrain pourra être consentie au prix de~~

~~Pour pouvoir bénéficier du tarif d'achat ci-avant fixé, le locataire devra introduire la demande d'achat, au minimum, trois mois avant l'expiration du présent contrat.~~

11° A l'expiration du présent contrat, s'il n'est pas renouvelé pour cause de non-exécution des conditions générales de l'arrêté ministériel du 25 février 1943, tel qu'il a été modifié, ou spéciales reprises ci-dessus, le locataire s'engage, dès à présent, à 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.

A défaut de ce faire il autorise, ipso facto, le Pays à faire démolir les constructions y existantes, à vendre les matériaux à en provenir ainsi que tous ceux qui pourraient être entreposés sur le terrain litigieux. Le bénéfice pouvant, le cas échéant, résulter de ses opérations restera acquis au Trésor à titre d'indemnité forfaitaire.

12° A l'expiration du bail, si la mise en valeur n'est pas complètement réalisée, deux renouvellements consécutifs du bail pourront être consentis, chacun pour une durée de deux ans; les loyers pour ces périodes seront égaux au loyer initial augmenté respectivement de 2 % et de 4 % du montant du prix de vente qui faisait l'objet de l'ancienne option consentie à l'article 10 du présent contrat.

Eventuellement d'autres renouvellement subséquents d'une durée de deux ans pourront être accordés par la suite; dans ce cas, le loyer sera progressivement accru à raison d'un montant égal à 2 % du montant du prix de vente qui faisait l'objet de l'ancienne option consentie à l'article 10 du présent contrat.

~~En cas d'application du présent article le locataire perdra le bénéfice de l'option d'achat prévue à l'article 10; il lui sera toutefois loisible d'acheter la parcelle, en cas de mise en valeur totalement réalisée, au prix du tarif en vigueur lors de la signature du contrat de vente.~~

13° Il ne peut y avoir qu'un seul magasin de vente sur la parcelle.

14° A l'expiration du contrat, si la mise en valeur n'est pas complètement réalisée pour des motifs dûment justifiés soumis à l'entière appréciation des Autorités Compétentes, le renouvellement du bail pourra éventuellement être consenti pour une durée de deux ans, durant laquelle le montant du loyer annuel sera de

15° La vente de la parcelle ne pourra être consentie, au prix du tarif en vigueur lors de la signature du contrat de vente, que pour autant que toutes les conditions de mise en valeur soient réalisées.

16° Pour l'exécution des présentes et de toutes leurs suites, les parties font élection de domicile : le Pays de Rwanda....., chez le ^{Ministre de} l'Agriculture..... en ses bureaux à KIGALI....., et le locataire en les bureaux du chef du territoire dans lequel se situe le bien ci-dessus donné en location, où toutes significations, tous commandements, tous exploits ou autres notifications pourront être valablement faits ou adressés.

Ainsi fait à KIGALI..... en double expédition, le vingt deux Février mil neuf cent quarante et un.....

Le Locataire.

HASSANALI NURMOHAMED.

Pour Le Pays du Rwanda.....

A. Juhés