

RUANDA-URUNDI

Prifef

-/0.0.1/-

Résidence de RUANDA.-
Territoire de KIBUNGU.-

KIBUNGO



3683

Localité de GATI (LAC MOHASI)

CONTRAT DE LOCATION

N°L. *R. 217* EN DATE DU 29. VII 1961 TERME DE BAIL : *Luit* ~~02~~ ANNES.-

~~La République Rwandaise représentée par son Ministre de l'Agriculture pour qui agit le Gouvernement du Territoire du Ruanda-Urundi, représenté par le Vice-Gouverneur Général, Gouverneur du Ruanda-Urundi, agissant aux présentes en vertu des dispositions de l'Arrêté Ministériel du 25 février 1943 et de ses modifications, donne en location pour un terme de ~~02~~ ANNES, à Monsieur de SAN Jacques, qui accepte, aux conditions générales de l'Arrêté précité, de l'ordonnance n°42/3 du 16 janvier 1957 et aux conditions spéciales qui suivent, une superficie de ~~TROIS HECTARES TROIS CENTS UN ARRE (3Ha. 3a.)~~ de terrain destiné à un usage AGRICOLE, situé à GATI (Lac Mohasi) dont les limites sont représentées par un liséré jaune au croquis approximatif figuré ci-après à l'échelle de 1 à 500. La nature ainsi que les limites du terrain sont parfaitement connues du locataire.~~

CONDITIONS SPECIALES.-

1°/- La redevance annuelle pour le terrain est fixée à la somme de : du 1/2 - 31/12/57: ~~NONANTE FRANCS CONGOLAIS (90,-frs.)~~; du 1/1 - 31/12/58: ~~CENT CINQUANTE FRANCS CONGOLAIS (150,-frs.)~~; du 1/1 - 31/12/59: ~~DEUX CENTS FRANCS CONGOLAIS (200,-frs.)~~; du 1/1/60 jusqu'à l'expiration du bail: ~~DEUX CENT CINQUANTE FRANCS CONGOLAIS (250,-frs.)~~, payable ~~conformément aux dispositions de l'article 17 de l'Arrêté du 25 février 1943, chez le Receveur des Impôts à ~~Kibungu~~~~ sans qu'il soit besoin d'aucun avertissement de la part du Gouvernement du Ruanda-Urundi.

2°/- Le présent contrat prend cours à la date du PREMIER FEVRIER MIL NEUF CENT CINQUANTE-SEPT.

3°/- Le terrain loué devra rester occupé.

4°/- Seront considérées comme mises en valeur :

- a) les terres couvertes sur un dixième au moins de leur surface par des constructions;
- b) les terres sur lesquelles il aura été fait des cultures arbustives sur six dixièmes au moins de leur surface avec un minimum à l'hectare de 900 caféiers ou 400 cacoyers ou 200 hévéas ou 100 palmiers ou des plantations d'espèces de boisement à raison de 100 arbres par hectare au minimum pour les enrichissements de forêts et de 1.000 arbres par hectare au minimum pour les boisements en terrains nus. Toutefois, pour les cultures arbustives autres, la densité minimum sera fixée par le Service Compétent consulté et dans le cas particulier des bananeraies, la mise en valeur ne sera effective que pour autant que les dispositions précitées aient été observées sous forme de culture intercalaire aux bananiers;
- c) les pâturages aménagés en prairies et clôturés sur lesquels seront entretenus des bestiaux à l'élevé ou à l'engrais à raison d'au moins une tête de gros bétail ou six têtes de petit bétail par deux hectares.

Ces conditions joueront simultanément ou séparément pour toute la surface.

5°/- Il est interdit au locataire, sous peine de résiliation du contrat, de sous-louer tout ou partie du terrain, sans autorisation préalable et écrite du ~~Gouvernement~~ du Ruanda-Urundi.

6°/- Le locataire ne peut abattre les espèces ligneuses croissant au moment de l'octroi du terrain que dans la mesure des défrichements nécessaires au développement de son entreprise. En cas de vente de bois à des tiers, ou d'utilisation à des fins industrielles il s'engage à acquitter la taxe de coupe fixée par l'ordonnance sur la matière.

7°/- La plantation de kapokiers, d'acacias, de palmiers, la culture de coton et du tabac devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Gouverneur.

8°/- Le locataire a l'obligation de débroussailler régulièrement et de tenir dans un parfait état de propreté, une zone de 40 mètres autour des constructions.

9°/- Le locataire s'engage formellement à prendre toutes mesures nécessaires en vue d'empêcher l'érosion. Il s'engage à respecter les directives qui lui seraient éventuellement données par le Service Compétent. En cas de non-observation de celles-ci, dans un délai maximum de six mois, le contrat sera résilié d'office, sans mise en demeure, ni autre formalité et le locataire s'engage à évacuer le terrain dans les quinze jours de la réception de la notification de la résiliation du bail, sans qu'il puisse prétendre à aucune indemnité ou dommages-intérêts à quelque titre que ce soit.

10°/- Le locataire déclare connaître parfaitement la situation de la région au point de vue de la main-d'oeuvre indigène et savoir qu'il ne pourra pas compter sur l'intervention de l'administration pour obtenir les travailleurs qui lui seront nécessaires.

11°/- Le Gouvernement se réserve le droit d'affectuer ou de faire effectuer dans le terrain loué, des recherches minières avec tous les travaux qu'elles comportent. Il se réserve également le droit de reprendre, en tout ou en partie, aux fins d'exploitations minières, le terrain faisant l'objet du présent contrat. Dans l'hypothèse où il ferait usage de ce droit, le Gouvernement s'engage dès à présent à mettre à la disposition du locataire une superficie de terrain équivalente à celle dont il est évincé.

Le Tribunal de Première Instance fixera, en cas de contestation, l'indemnisation à laquelle donnera lieu la reprise du terrain.

12°/- Les chemins et sentiers indigènes ou autres traversant le terrain accordé en location appartiennent au domaine public et ne font pas partie de la présente location; leur situation et leur largeur définitives seront déterminées lors du mesurage officiel.

13°/- Si lors du mesurage officiel du terrain, il se trouve une superficie inférieure à celle fixée ci-avant, la superficie louée sera ramenée à celle constatée par le mesurage.

Si, par contre, ce mesurage fait apparaître une superficie supérieure à celle louée, le locataire évacuera la superficie excédentaire dans les quinze jours de la signification par lettre recommandée. La superficie évacuée devra être d'un seul tenant et ne pourra constituer une enclave. Dans l'un ou l'autre cas, le locataire ne pourra prétendre à compensation ou dommages-intérêts à quelque titre que ce soit.

14°/- Le locataire s'engage à boiser sur un tiers du terrain loué, c'est-à-dire sur un hectare ~~deux~~ ~~trois~~ ~~quatre~~ ~~vingt~~ ~~cent~~ ~~hectares~~ (1Ha.2a.30ca.).

15°/- A l'expiration du présent contrat, le Gouvernement autorisera le renouvellement du bail pour une période de CINQ ANS pour les terrains mis en valeur, conformément à l'article quatre ci-avant.

16°/- 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.

Ainsi fait à Usumbura, en double expédition, le 29. VII 1961

Le locataire,
de SAN Jacques.-

(Lé)

La République R. O. A.
Pour le Vice-Gouverneur Général,
Gouverneur du Nord-Niassé,
Le Commissaire Provincial,
Jean TORDEUR.

(sé)

CONTRAT DE LOCATION

N° L. R. 218 en date du 29. VII 1961

Terme de bail : 5 ans

Le gouvernement du territoire du Rwanda-Urundi, représenté par le conservateur des titres fonciers qui agit son Secrétaire d'Etat Monsieur A. DUBOIS, agissant en vertu des dispositions de l'arrêté du 25 février 1943 et de ses modifications, et de l'ordonnance n° 37/T.F. du 3 juillet 1944, donne en location pour un terme de cinq années, à Monsieur de SAN Jacques Edouard Louis Marie et la Succession de Madame de San née Jaeggi M., résidant à KIGALI, B.P. 38

qui accepte, aux conditions générales de l'arrêté 25/2/43 précité et de ses modifications, de l'ordonnance n° 44/3 du 16 janvier 1957, telle que modifiée à ce jour, et aux conditions spéciales qui suivent, un terrain destiné à un usage **INDUSTRIEL**, (pêcherie et minoterie) situé à GATI

d'une superficie de UN HECTARE NONANTE DEUX ARES SEPTANTE - UN CENTIARES (1Ha. 92a 71ca) suivant P.V. d'arpentage et de bornage en date du 19 mai 1959, et cadastré sous le 03/14- dont les limites sont représentées par un discret jaune au croquis approximatif figuré ci-après à l'échelle de

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 2409 francs.- DEUX MILLE QUATRE CENT ET NEUF FRANCS, payable auprès du Chef du Service des Terres du Rwanda.- payable, ainsi qu'il est dit à l'arrêté du 25 février 1943 et de ses modifications, chez le receveur des impôts à Usumbura, sans qu'il soit besoin d'aucun avertissement de la part du gouvernement du Rwanda-Urundi.

2° — Le bail prend cours le PREMIER JUIN 1900 SOIXANTE et UN.

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.

Les constructions de clôtures, élevées et 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 Rwanda-Urundi* n° 11 du mois de novembre 1937.

Ces constructions ne pourront comprendre que les installations absolument indispensables à l'industrie du locataire (pêcherie et minoterie) et éventuellement son habitation.-

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° — Le bénéficiaire du présent contrat ne peut, sauf autorisation spéciale, préalable et écrite du gouvernement, détourner le terrain de sa destination prévue au présent contrat ; il ne peut notamment s'y livrer à aucun commerce. En cas de non-respect de la présente clause, le locataire devra payer au gouvernement à titre de pénalité, la 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 gouvernement du Rwanda-Urundi.

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° — 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 gouvernement 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 ces opérations restera acquis au Trésor à titre d'indemnité forfaitaire.

9° — 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.

10° — 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.

~~11° — En cas de mise en valeur complète réalisée avant l'expiration du présent bail 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.

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 11 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 11 du présent contrat.

En cas d'application du présent article, le locataire perdra le bénéfice de l'option d'achat prévue à l'article 11 ; 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° — 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 du gouvernement du Rwanda-Urundi, le renouvellement du bail pourra éventuellement être consenti pour une durée de deux ans, durant laquelle le montant du loyer annuel sera de

14° — 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.

~~Ainsi fait à Usumbura, en double expédition, le~~

Le locataire,

~~Le conservateur des titres fonciers,~~

12° - Pour l'exécution des présentes et de toutes leurs suites, les parties font élection de domicile : la République du Rwanda chez le Ministre de l'Agriculture du Rwanda, 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... 29 VII 1961.....

Le locataire,
de SAN Jacques,
(se')

Pour la République du Rwanda,
(se')

Pour la Succession de Madame
de SAN Jacques née Jaeggi M.,
(se')

Préfecture

REPUBLIQUE DU RWANDA

Pays du

LOCALITE DE RWAMAGANA

PREFECTURE DE KIBUNGU

CONTRAT DE LOCATION.

N° L. 195 en date du 20. VII 1961

Terme de bail : TROIS ans.

LA REPUBLIQUE

~~Le Pays du Rwanda représentée 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 ~~la Société de Personnes à Responsabilité Limitée "RAJANS ESTATES" ayant son siège social à KIGALI, représentée par Monsieur HASSANALI RAJAN, résident 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 janvier 1961 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° 8 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 TROIS MILLE DEUX CENT FRANCS. (3.200, -).

~~payable auprès du chef du Service des Terres du Rwanda~~
à KIGALI sans qu'il soit besoin d'aucun avertissement de la part des Autorités Compétentes.

2° Le bail prend cours le premier octobre 1960 soixante-et-un.

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 non complètement 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, ~~avant l'expiration du présent contrat.~~

10° 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 consenties, 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 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 lesquels le montant du loyer annuel sera de~~

12 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.

10 Pour l'exécution des présentes et de toutes leurs suites, les parties font élection de domicile ~~à KIGALI~~ ^{la République} de RWANDA, chez le ~~Ministre de l'Agriculture~~ ^{Ministre de} 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 20 VII 1961

Le Locataire.

Pr. la Sté RAJANS ESTATES,
HASSANALI RAJAN.

(se)

Le Pays du

Pr. la République du Rwanda.-

(se)

REPUBLIQUE RWANDAISE

Localité de Rwamagana

~~XXXXX~~
Pays du
PREFECTURE DE KIBUNGU

CONTRAT DE LOCATION.

N° L R. 185.- en date du 15 juillet 1961
Terme de bail : CINQ ans.

~~XXXXXX~~ La République Rwandaise, représentée par son Ministre de
Le Pays du
l'Agriculture pour qui agit son Secrétaire d'Etat, Monsieur A. DUBOIS.-

donne en location pour un terme de CINQ années, à Monsieur Joseph MUNYABUHORO,
commerçant résidant à RWAMAGANA (Kibungu).

qui accepte, aux conditions générales de l'arrêté du 25 février 1943 et de ses modifications, de l'ordonnance
n° 42/3 du 16 janvier 1957 telle que modifiée à ce jour et aux conditions spéciales
qui suivent, un terrain destiné à un usage Commercial situé à R W A M A G A N A étant ^{les} la parcelle
n° s 24 et 25 du plan de lotissement d'une superficie totale de cinq ares quatre-
vingt sept centiares cinquante centièmes (05487,50 ca).

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 TROIS MILLE DEUX CENTS
FRANCS (3.200,-Fr).
auprès du Chef du Service des Terres du Rwanda
payable ainsi qu'il est dit à l'arrêté du 25 février 1943 et de ses modifications, chez
à KIGALI sans qu'il soit besoin d'aucun avertissement de la part des Autorités Compé-
tentes.

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

3° Le terrain loué devra être — rester — clôturé sur toutes les parties de son périmètre libres de cons-
tructions.

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 ré-
servés 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, con-
tinuer 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 cons-~~
~~truction d'une manière progressive et interrompue 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 com-
plète 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 pres-
criptions 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 dé-
tourner 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 mi-
nières, 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 indemni-
sations 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 recomman-
dée restée sans suite endéans la quinzaine de sa réception, la résiliation du présent contrat.

