

Arrêté A/95/3305 MUH/CAB du 24 juillet 1995 Fixant le modèle de bordereau analytique.

Le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat,

Vu la loi Fondamentale ;

Vu le Code Foncier et Domanial

Vu le décret D/073/PRG/SGG du 18 août 1994, restructurant le Gouvernement de la République

Vu le décret D/078/PRG/SGG du 23 août 1994, nommant partiellement les Membres du Gouvernement

Vu le décret D/94/157/PRG/SGG portant Attribution et Organisation du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Arrête :

Article 1er : Les bordereaux analytiques sont des imprimés devant contenir une analyse sommaire des droits publiés à la Conservation Foncière et servant en cela d'annui aux énonciations du Titre Foncier.

Article 2 : Le modèle des bordereaux analytiques est ainsi arrêté :

1. La partie supérieure comprend les mentions ci-après :

- République de Guinée ;
- Travail-Justice-Solidarité ;
- L'indication du bureau ;
- Le numéro du bordereau ;
- Le numéro du registre des dépôts ;
- Le numéro et la date du titre foncier ;
- Le numéro du volume et l'année du Livre Foncier ;

2. La partie inférieure de la feuille comporte trois colonnes réservées aux inscriptions, aux modifications et aux radiations.

Article 3 : Le présent arrêté qui prend effet à compter de sa signature sera publié au Journal Officiel de la République.

Conakry, le 4 Juillet 1995
Colonel Jean Traoré

[illegible]

BAIL EMPHYTEOTIQUE

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur Lieutenant Colonel Jean Traoré, Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat, agissant au nom et pour le compte de l'Etat guinéen, en vertu des dispositions du Code foncier et domanial de la République de Guinée.

Assisté de Monsieur Fodé Camara, Directeur National de l'Aménagement Foncier.

Ci-après dénommé «LE BAILLEUR»,
d'autre part

et la Société PHOENIX-INTER-GUINEE, B.P. 735, Conakry, représentée par Monsieur Mamadou Sadio Diallo, Président Directeur Général,
Ci-après dénommé «LE PRENEUR»,
d'une part

Aux termes du décret n° 193/PRG/SGG/86 du 7 octobre 1986, il a été accordé à la Société PHOENIX-INTER-GUINEE, l'autorisation d'occuper le terrain urbain formant la parcelle n° 4 et parties des parcelles n° 2 et 3 du lot 37 du plan cadastral de Matam (zone industrielle), objet des Titres Fonciers n° 339 et 263 de Conakry 2, d'une contenance de 4.569 mètres carrés destiné à l'implantation d'un garage d'entretien et de réparation des véhicules WOLKSWAGEN et MAN.

En application des dispositions de l'article 2 du décret sus-indiqué, il a été arrêté et convenu ce qui suit:

Article 1er: L'Etat guinéen, représenté par Monsieur Lieutenant Colonel Jean Traoré, Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat, agissant en sa qualité de Bailleur, donne à bail emphytéotique au Preneur La Société PHOENIX-INTER-GUINEE, pour une durée de trente deux (32) années entières et consécutives à compter de la date de signature du présent bail, le terrain formant la parcelle n° 4 et parties des parcelles n° 2 et 3 du lot 37 du plan cadastral de Matam (zone industrielle), objet des Titres fonciers n° 339 et 263 de Conakry 2, d'une superficie de 4.569 mètres carrés.

Article 2: CHARGES ET CONDITIONS

Le Présent bail est fait avec les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige formellement à exécuter.

1°) Prendre le terrain dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité pour raison de mauvais état ou autre du sol ou du sous-sol.

2°) Souffrir les servitudes passives, apparentes, non apparentes, continues ou discontinues, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans recours contre le bailleur, notamment de souffrir toutes les servitudes de passage d'implantation ou d'appui, nécessités par l'installation des lignes téléphoniques, télégraphiques, de transport, d'énergie électrique ou hydraulique, aériennes ou souterraines, que l'Administration serait amenée à établir.

3°) S'opposer à toutes usurpations ou tout empiètement, et prévenir le bailleur de tout ce qui pourrait avoir lieu, à peine d'en demeurer garant et responsable;

4°) Payer la redevance ci-après stipulée, ainsi que l'ensemble des charges Communales;

5°) Se conformer scrupuleusement aux règlements de police, d'hygiène, de voirie ou d'autres auxquels l'exploitation de l'immeuble en cause pourrait être assujettie.

Article 3: Faute de déferer aux charges et conditions ci-dessus spécifiées, le bailleur pourra faire prononcer en Justice, la résolution de l'Emphytéose après une mise en demeure notifiée au Preneur en forme administrative demeurée sans effet au domicile élu.

Article 4: DROITS DU PRENEUR

La Société PHOENIX-INTER-GUINEE, ou tout autre Preneur de son chef, régulièrement inscrit, dispose sur le fonds mis en valeur du droit de cession à titre onéreux ou à titre gratuit, du droit d'hypothéquer, du droit de transmettre par voie successorale ou entre vifs, dans la limite de la durée du bail.

Les mêmes personnes peuvent constituer, transférer et éteindre sur

Preneur initial.

Les droits ci-dessus sont acquis et garantis dès leur inscription sur le registre Foncier et domanial tenu et conservé par le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, chargé du Domaine de l'Etat.

Les droits réels attachés à cet acte, et notamment ceux énumérés ci-dessus, sont inscrits au nom de la Société PHOENIX-INTER-GUINEE et ils sont garantis par l'Etat.

L'Etat garantit les mêmes droits en totalité ou en partie à tout acquéreur dès l'inscription de cet acquéreur et les prérogatives à lui consenties par La Société PHOENIX-INTER-GUINEE ou à toute autre personne physique ou morale dont les droits ont été régulièrement inscrits sur le Registre Foncier et Domanial.

Article 5: MUTATION

La Cession du bail après mise en valeur est libre. Toutefois l'Etat ne garantit les droits de l'acquéreur qu'après l'inscription de celui-ci comme nouveau Preneur sur le Registre Foncier et Domanial.

L'Inscription de cet acquéreur et de ses droits ne peut être refusée par le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat, chargé des Domaines de l'Etat, que pour cause d'utilité publique.

Article 6: REDEVANCE

Le présent bail est conclu moyennant une redevance domaniale annuelle de: deux millions cinq cent douze mille neuf cent cinquante francs guinéens (2.512.950 FG.).

Article 7: Le montant de la redevance annuelle demeurera inchangé durant les cinq premières années d'occupation.

Il pourra être révisé tous les cinq ans en fonction de l'évolution de la valeur du terrain.

Chaque augmentation de la redevance due à cette révision sera considérée définitivement incorporée à la redevance qui sera la même pendant les cinq années à venir.

Article 8: PAIEMENT DE LA REDEVANCE

Le paiement de la redevance ainsi fixée à l'article 6 ci-dessus devra commencer à compter de la date de signature du présent bail.

Toutefois un délai moratoire de trois (3) mois peut être accordé au Preneur à l'expiration duquel le bailleur pourra demander la résiliation du bail à la responsabilité de celui-ci après sommation demeurée infructueuse durant trois (3) mois supplémentaires.

Le paiement aura lieu au comptant soit en espèce, soit par chèque bancaire à l'ordre du Bailleur ou par transfert bancaire dont l'avis sera remis au Bailleur (Direction Nationale de l'Aménagement Foncier).

Article 9: CLAUSE COMPROMISSOIRE

Tout litige né à l'occasion de l'exécution ou de l'interprétation des dispositions du présent contrat, sera définitivement réglé par les Juridictions Guinéennes compétentes; le droit guinéen étant seul applicable au présent contrat.

Article 10: CESSATION DU BAIL

Il cesse dans les cas suivants:

1°) A l'arrivée du terme convenu, sauf demande de renouvellement du Preneur;

2°) La renonciation du Preneur;

3°) Le retrait du bail pour cause d'utilité publique.

Dans le cas de cessation du bail autre que la renonciation du Preneur, le Bailleur s'engage à lui payer la valeur des ouvrages édifiés sur le fonds, estimée au jour de la cessation du bail à dire d'Expert.

Article 11: ENREGISTREMENT ET PUBLICITE FONCIERE

Le Preneur procédera lui-même aux formalités de timbres et d'enregistrement. La publicité foncière du présent contrat est à la charge du Bailleur qui en publiera un extrait au Journal Officiel de la République de Guinée. Mais le Preneur restera redevable du salaire du Conservateur au titre du présent bail.

Article 12: ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait *élection de domicile* en son siège (Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat) à Conakry, et le Preneur dans les locaux loués à Conakry.

Article 13: DONT ACTE

Fait et passé en quintuple original, dont deux (2) pour le Bailleur (Conservation Foncière) deux (2) destinés à l'enregistrement et à la publicité foncière et un (1) pour le Preneur.

Conakry, le 29 Septembre 1994

Preneur
La Société PHOENIX GUINEE
Le Président Directeur Général
Mr Mamadou Sadio Diallo

Le Directeur National de
l'Aménagement

Mr. Fodé Camara

Le Bailleur :
Le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat

[illegible]