

-A.B.-

Ordonnance n° 42/I2I du 5 septembre 1953 complétant le lotissement des parcelles dans la circonscription urbaine d'Usumbura.

Le Vice-Gouverneur Général faisant fonctions,  
Gouverneur du Ruanda-Urundi,

Vu la loi du 21 août 1925 sur le Gouvernement du Ruanda-Urundi;

Vu l'arrêté royal du 11 janvier 1926 qui pourvoit à l'exécution de cette loi;

Vu l'arrêté ministériel du 25 février 1943, sur la vente et la location des terres domaniales, rendu exécutoire du Ruanda-Urundi par l'ordonnance 54/T.F. du 10 novembre 1943;

Vu l'ordonnance n° 35 du 29 décembre 1927, créant la circonscription urbaine d'Usumbura;

Revu les ordonnances n° 42/II3 du 13 août 1952, n° 42/I42 du 15 octobre 1952, 42/I61 du 19 novembre 1952 et n° 42/23 du 17 février 1953,

ORDONNANCE :  
Article premier.

Le lotissement des parcelles de la circonscription urbaine d'Usumbura est complété conformément aux indications figurant aux plans ci-dessous.

Article deux.

Le locataire a l'obligation de mettre le terrain en valeur par la construction d'un immeuble à étages multiples et d'un autre à rez-de-chaussée suivant les indications données aux plans d'implantation minima et maxima ci-joints.

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire dans les gabarits de plan fixés. La hauteur des bâtiments à étages ne pourra être supérieure à 23 m. ni être inférieure à 18 mètres, le niveau 0 étant pris dans l'axe de la route face à l'immeuble; la hauteur des bâtiments à rez-de-chaussée est fixée à 4,50 m. par rapport au même niveau; la toiture de ces bâtiments devra obligatoirement être constituée d'une dalle de béton, de roofing etc., à l'exclusion de tôles, tuiles ou tout autre matériau exigeant une pente supérieure à 4 cm par mètre.

Les parties du rez-de-chaussée en façade à rue devront être prévues à usage commercial (magasins de vente, bureaux, etc.); il est recommandé, en outre, de prévoir une utilisation commerciale également aux parties de rez-de-chaussée situées en façade postérieure.

Les zones non aedificandi (figurées en blanc sur le plan) seront réservées à usage de circulation, de parking et de verdure; 1/7ème de la surface libre de construction devra être planté d'arbres.

Les parcelles devront être clôturées; les clôtures devront présenter un certain caractère architectural qu'appréciera l'autorité compétente lors de la demande d'autorisation de bâtir; elles ne pourront s'élever à une hauteur supérieure à 0,80 m. du terrain naturel; cette clôture devra être garnie de plantes grimpantes.

Les plans complets de constructions devront être introduits sous le couvert de Monsieur l'Administrateur Territorial d'Usumbura.

Ils comprendront: a/ les plans des différents niveaux dressés à l'échelle de 2 cm. par mètre -

b/ la vue des 4 façades; il est signalé que les façades postérieures et latérales ont la même importance que la façade principale et devront être traitées de la même manière -

c/ les coupes nécessaires à la bonne compréhension du bâtiment;

d/ le plan d'implantation sur lequel figurera le dessin des parkings, des chemins de circulation et l'emplacement des arbres;

e/ le plan des fosses septiques et de canalisation d'eaux usées (cuisine - bain - W.C., etc.)

f/ une attestation émanant d'un ingénieur des constructions civiles qui assumera la responsabilité des calculs et des travaux de béton armé.

Article trois.

Le prix de vente des parcelles 950, 951, 952, 953 et 954 est fixé à 80 francs le mètre carré, le loyer annuel d'une année est fixé pour la première et la deuxième années à 6,40 francs le mètre carré soit 8% du prix de vente.

Article quatre.

La durée du bail initial est fixée à deux années au prix du loyer annuel fixé à l'article trois.

Article cinq.

Si à l'expiration de ce bail, la mise en valeur n'est pas complètement réalisée, conformément aux clauses du contrat ce qu'appreciera souverainement le Gouvernement, le bail pourra être renouvelé pour une période d'un an; le montant du loyer pour cette période représentera deux fois celui du loyer annuel payé lors de la signature du contrat initial.

D'autres renouvellements d'une durée de un an pourront être successivement consentis lorsque le locataire fournira les motifs pour lesquels la mise en valeur n'aura pas été complètement réalisée. Le Gouverneur du Ruanda-Urundi appréciera souverainement si ces motifs justifient l'octroi d'un renouvellement; en ce cas, le loyer sera progressivement accru à raison d'un montant égal au loyer annuel payé lors de la signature du contrat initial.

Lorsque la mise en valeur aura été complètement réalisée aux vœux du contrat avant l'expiration du bail initial de deux années, le locataire aura la faculté :

- 1°) soit de renouveler le bail pour une durée maximum de trois ans avec option d'achat au prix fixé à l'article trois. Dans ce cas le loyer annuel sera celui payé lors de la signature du contrat initial;
- 2°) soit d'acheter le terrain au prix fixé à l'article trois, majoré des frais de mesurage et de bornage et des frais d'établissement du contrat.

Le prix d'achat pourra être payé en dix annuités, contre garantie hypothécaire et paiement d'un intérêt de quatre pour cent l'an sur les sommes restant dues.

Lorsque la mise en valeur n'aura été complètement réalisée conformément aux prescriptions de l'autorité compétente que lors d'un renouvellement subéquent, le locataire aura la faculté, soit de renouveler le bail pour une durée maximum de trois ans aux conditions fixées par l'ordonnance en vigueur à l'expiration du bail en cours et avec option d'achat à ces mêmes conditions, soit d'acheter le terrain au prix fixé à l'article trois, majoré des frais de mesurage et bornage et des frais d'établissement du contrat.

Le prix d'achat pourra être payé en dix annuités, contre garantie hypothécaire et paiement d'un intérêt de quatre pour cent l'an sur les sommes restant dues.

Article six.

La présente ordonnance entre immédiatement en vigueur.

Usumbura, le 5 septembre 1953.

Sé/: CLAEYS BOUUAERT.

Copie certifiée conforme aux fins d'affichage aux Résidences du Ruanda et de l'Urundi.

Usumbura, le 5 septembre 1953,  
Le Secrétaire Provincial, N. MULLER,

